

## Comentario al artículo 87 del Reglamento

El interesante artículo inserto en el número 93 de esta Revista por el veterano Registrador D. Félix A. Cascos contiene una exhortación a los compañeros para que, saliéndose del equilibrio inestable en la cuestión que plantea, se llegue a un criterio firme, con lo que los Registros no irían perdiendo nada.

Y yo, recogiendo la invitación, aunque sea el menos indicado, me echo a la palestra para defender la teoría sentada por el culto compañero y añadir de *motu proprio* algunas consideraciones.

Desde luego, en las razones y fundamentos sentados por el articulista existe un fondo tal de razón que sólo por escrúpulos legales podrá mantenerse una idea contraria.

Para sistematizar nuestra modesta opinión en tan interesante problema comenzamos por analizar el artículo 20 de la ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, tal como aparece redactado después de la ley Feced :

Según dicho párrafo, son inscribibles sin el requisito de la previa inscripción :

1.º Los documentos (no dice la ley si públicos o privados) anteriores a 1.º de Enero de 1932.

2.º Los posteriores otorgados por quien justifique, con documentos fehacientes, la adquisición del derecho sobre los mismos bienes con anterioridad a esa fecha.

Reglamento en mano, veamos los supuestos que, de acuerdo con la tesis sentada por el Sr. Alvarez Cascos, podrían presentarse :

1.º Documentos *públicos* anteriores a la fecha expresada, aun-

que el derecho no conste en ningún otro documento (caso primero del artículo 87 del Reglamento hipotecario).

Este supuesto puede, a su vez, subdividirse en estos otros :

a) Documentos públicos notoriamente inscribibles (escrituras, documentos judiciales, etc.).

b) Documentos públicos cuya inscripción es más dudosa, aunque no sería aventurado afirmar que, con un criterio amplio, podrían motivar inscripción primera (certificaciones catastrales acreditando que han transcurrido diez años desde la aprobación del catastro en un término municipal, sin que por los Tribunales se haya dictado sentencia firme contraria al estado físico y jurídico de una finca inscrita en el libro catastral, que, con arreglo al artículo 37 de la ley de 23 de Marzo de 1906, tienen el valor real y jurídico de un título real).

2.º Documentos *privados* anteriores a 1.º de Enero de 1932.

Es el caso propuesto por el Sr. Alvarez Cascos, y podría estimarse comprendido en el caso segundo del artículo 87 del Reglamento hipotecario. La razón más poderosa que podría aportarse en pro de la tesis del ilustrado Registrador es la siguiente : Un propietario tiene una finca adquirida por documento privado anterior al año 1932. Dicho interesado puede comparecer ante un Notario y otorgar escritura de venta, de donación, etc., transmitiendo su dominio a un tercero. El documento que se otorgue es inscribible. ¿ Por qué esperar a que llegue la hora de la transmisión para dar entrada en el Registro a ese documento privado ?

En la práctica hemos tenido el expresado caso con propietario con documento privado que quería inscribir sin transmitir, e, inclinándonos a un criterio francamente protector del documento público, hemos conseguido se elevara a público el documento privado por los mismos otorgantes e inscribiéndose el nuevamente otorgado acompañado del privado anterior a 1932 o protocolizándose éste. Pero el problema hay que abordarlo frente a frente : El propietario que tiene documento privado anterior a 1932, ¿ por qué ha de esperar, para inscribir dicho documento, a realizar una transmisión o un gravamen de lo adquirido mediante él ?

Se nos objetará que el artículo 3.º de la ley sólo permite la inscripción de los documentos públicos ; pero a ello hemos de oponer que el artículo 3.º es la regla general, y el párrafo tercero del

artículo 20 es la excepción, y que dar acceso en el Registro a los documentos privados anteriores a 1932 no significaría desnaturalizar el principio de legalidad de nuestro sistema hipotecario, sino sólo sentar un antecedente en el Registro para transmisiones posteriores.

Será tanto como, interpretando los preceptos legales en el sentido que lo hace el Sr. Alvarez Cascos, decir: El artículo 20 de la ley Hipotecaria permite que motiven inscripción primera los documentos (sin distinguir entre públicos y privados) anteriores a 1932, pero *al solo efecto* de que puedan servir de base para transmisiones posteriores. Estas quedarían, por tanto, ya sujetas al principio general del artículo 3.º de la ley, y sólo podrían inscribirse en virtud de escritura pública.

3.º Documentos posteriores a 1.º de Enero de 1932. Necesitan ir acompañados de otro fehaciente, en la amplia acepción que le da el artículo 87 del Reglamento, para ser inscribibles. Y, a este propósito, hemos de traer a colación la opinión, ya muy extendida en el Cuerpo de Registradores, de que entre los documentos que pueden considerarse fehacientes no sólo están los públicos y los privados, como ventas, permutas, etc.; las mismas instancias de liquidación del impuesto de Derechos reales anteriores a dicha fecha; las declaraciones presentadas a la Hacienda antes de dicha fecha para el traslado de contribución y los documentos privados de venta, etc., firmados por *cualquiera* persona que haya fallecido antes de la repetida fecha (lo que deberá justificarse), sino también las certificaciones de los amillaramientos, registros fiscales o Catastro que acrediten que figuraban las fincas a nombre del transmitente con anterioridad a la fecha expresada.

4.º Las adquisiciones derivadas de un título universal antiguo, justificando con documentos fehacientes (que puede ser alguno de los citados) anteriores a 1932, que los bienes de que se trata están comprendidos en el tal título universal.

5.º Las adquisiciones derivadas de un testamento anterior a 1932 que describa los bienes transmitidos, aunque el causante haya fallecido después, las consideramos inscribibles como comprendidas en el caso primero, siquiera el testamento no surta sus efectos hasta la muerte del causante, aun contrariando la letra del párrafo tercero del artículo 87 del Reglamento.

6.º Las adquisiciones derivadas de un testamento anterior a 1.º de Enero de 1932 que no describe los bienes transmitidos, habiendo fallecido el causante después de la indicada fecha y existiendo documentos fehacientes anteriores a la misma que justifican que el causante los había adquirido con anterioridad, constituye, a nuestro entender, una de las mayores equivocaciones que se cometen en la interpretación del párrafo tercero del artículo 87 citado. En efecto: un propietario tiene varias fincas adquiridas por documentos privados fehacientes de los que, con arreglo al artículo 87, pueden servir de antecedente a una transmisión. Es incuestionable que si dicho propietario vende, permuta, dona, etc., el comprador, permutante o donatario podrá inscribir su derecho; pero fallece con posterioridad a 1.º de Enero de 1932; la letra rígida de la ley impide a sus herederos inscribir la escritura de partición, por ser su adquisición posterior a la fecha tope tantas veces repetida. Claro es que con un criterio de justicia en la interpretación, y sin que se modifique la ley, podía darse entrada en el Registro a la escritura de petición que otorgarán los herederos con una interpretación extensiva del artículo 20 de la ley, considerando que éste, en su espíritu, busca que el *transmitente* sea el que haya adquirido el derecho antes de la fecha 1.º de Enero de 1932; y siendo en las herencias el transmitente el causante, la adquisición de éste anterior a la fecha expuesta, llena la exigencia legal, pues de interpretarse con un criterio legalista las palabras de la ley «los que se otorguen por quien justifique la adquisición del derecho con anterioridad a esa fecha», teniendo en cuenta que tan otorgante es el que vende como el que compra, no podría inscribirse una venta actual, pues el comprador (otorgante), no había adquirido su derecho antes de esa fecha, sino ahora; y no fué ese el espíritu de la ley. También podría interpretarse la palabra *Título*, que emplea el citado párrafo 3.º del artículo 87 del Reglamento, en el sentido que le da el artículo 45, esto es, como sinónima de documento inscribible, y, en ese caso, siendo el testamento anterior a la fecha expresada, quedaría cumplida la exigencia legal y salvada la injusticia.

7.º Las adquisiciones derivadas de un título universal, posterior a la fecha expresada, pero pudiendo justificarse con documentos fehacientes anteriores a la misma la adquisición por el causante.

Es una consecuencia del caso anterior. Ese causante en vida hubiera podido transmitir y el adquirente inscribir; ninguna razón existe, en buenos principios de justicia, para que sus herederos no inscriban. Y a éstos es a los que tiende a proteger la opinión del señor Alvarez Cascos. Los documentos privados fehacientes anteriores a la citada fecha, se inscriben; los herederos tienen ya una base, un fundamento para inscribir su título particional, que motivará inscripciones segundas, por constar el dominio del causante inscrito. El espíritu de la ley queda incólume, sólo padece la forma. Podría también fundarse la defensa de esta inscripción en el carácter de transmitente que, según hemos expuesto al tratar del caso anterior, debe tener el que haya adquirido antes de 1.º de Enero de 1932.

\* \* \*

Y con ello hacemos punto final y creemos haber acudido al llamamiento de nuestro veterano compañero. ¿Hemos acertado? Atrevidas son las ideas expuestas en orden a la interpretación de los preceptos legales. Quienes tienen mayores conocimientos y más autoridad que nosotros, dirán las suyas. El globo de ensayo está en el aire. Esperemos...

ANTONIO VENTURA,  
Registrador de la Propiedad.