

Comentarios sobre el llamado Proyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico

(Aspectos registrales*).

SUMARIO: A MODO DE INTRODUCCIÓN: Consideraciones generales. ¿Proyecto o Anteproyecto de Código? Significado oculto del Anteproyecto. Carácter general del Anteproyecto. Estructura del Anteproyecto. Sistemática. La redacción gramatical: I. EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN EN EL ANTEPROYECTO: Valor de la inscripción en orden a la constitución de derechos reales. Valor de la inscripción en orden a la exigencia de un título y de un modo en la adquisición: A) Valor de la inscripción en relación con el título. B) Valor de la inscripción en relación con el modo. Valor de la inscripción en relación con la publicidad. Valor de la inscripción en relación con su obligatoriedad y con la efectividad de los derechos.—II. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD EN EL ANTEPROYECTO: El principio de legitimación. El principio de fe pública registral. Los efectos «por simpatía» del artículo 192. La posesión y el Registro de la Propiedad. La publicidad formal del Registro de la Propiedad.—III. LA ROGACIÓN REGISTRAL EN EL ANTEPROYECTO.—IV. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN EL ANTEPROYECTO.—V. EL TRACTO SUCESIVO EN EL ANTEPROYECTO.—VI. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD EN EL ANTEPROYECTO: Los títulos inscribibles. La calificación registral.—VII. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN EL ANTEPROYECTO: La finca. Actos inscribibles. Condiciones y acciones. Aplazamiento del pago. Prohibiciones de disponer.—VIII. LA PRESENTACIÓN EN EL ANTEPROYECTO.—IX. LA INMATRICULACIÓN EN EL ANTEPROYECTO.—X. LAS MENCIONES EN EL ANTEPROYECTO.—XI. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN EL ANTEPROYECTO.—XII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

(*) Como asignatura, en las Facultades de Derecho de Puerto Rico, se estudia el Derecho hipotecario, dejando el análisis de la hipoteca para el Curso de Derechos Reales. De aquí que, en estos comentarios, cubramos sólo la parte correspondiente a «Registro de la Propiedad».

A MODO DE INTRODUCCIÓN.

Consideraciones generales.

El sistema registral de Puerto Rico ha permanecido casi inalterado desde que entró en vigor la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar, española (1). Y, aunque es cierto que se han publicado varias decenas de Leyes modificativas de la Ley o del Reglamento Hipotecario (2), las modificaciones se han limitado a

(1) La Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar, de 5 de octubre de 1893, fué declarada en vigor, con carácter genérico, por la Orden Militar de 18 de octubre de 1898, después de que los Estados Unidos de Norteamérica se asentasen en Puerto Rico; y el artículo 71 de la Orden General núm. 118, de 15 de agosto de 1899 confirmó concretamente entre las leyes en vigor a la Ley Hipotecaria.

(2) Entre otras leyes modificativas, cabe citar: Ley de 14 de marzo de 1907, que modificó los artículos 168 y 218; Ley de 7 de marzo de 1912, número 31, que modificó el artículo 125; Ley de 7 de marzo de 1912, número 33, que modificó el artículo 153; Ley de 3 de diciembre de 1917, número 55, que modificó los artículos 238, 240 y 242; Ley de 14 de junio de 1923, número 20, que modificó los artículos 6, 19, 79 y 392; Ley de 7 de julio de 1923, número 22, que modificó el artículo 82; Ley de 21 de julio de 1923, núm. 62, que modificó el artículo 119; Ley de 29 de agosto de 1923, núm. 29, que introdujo los artículos 388-A, 388-B y 388-C; Ley de 14 de mayo de 1923, número 14, que modificó los artículos 244 y 250; Ley de 25 de junio de 1924, número 12, que modificó el artículo 388-A; Ley de 24 de marzo de 1930, número 30, que modificó el artículo 143; Ley de 2 de mayo de 1931, núm. 69, que modificó el artículo 127; Ley de 12 de mayo de 1939, núm. 73, que introdujo el artículo 395-A; Ley de 19 de mayo de 1936, núm. 65, que modificó el artículo 65; Ley de 9 de junio de 1936, núm. 18, que modificó el artículo 79; Ley de 9 de julio de 1936, núm. 19, modificando el artículo 388-A; Ley de 9 de julio de 1936, núm. 20, modificando el artículo 65 y añadiendo los artículos 388-D, 388-E y 388-F; Ley de 12 de mayo de 1937, núm. 96, modificando el artículo 395-A; Ley de 12 de mayo de 1937, núm. 106, modificando el artículo 388-D y añadiendo los artículos 388-G, 388-H y 388-I; Ley de 26 de abril de 1943, núm. 20, modificando el artículo 388-C; Ley de 7 de abril de 1945, núm. 14, modificando el artículo 388-A; Ley de 29 de abril de 1949, núm. 146, modificando el artículo 20; Ley de 13 de mayo de 1951, núm. 422, modificando el artículo 8; Ley de 24 de agosto de 1952, número 24, modificando los artículos 20, 388-B y 388-D; Ley de 18 de junio de 1957, núm. 71, modificando el artículo 395; Ley de 13 de junio de 1958, número 37, modificando el artículo 19; Ley de 10 de junio de 1959, número 28, modificando el artículo 242; Ley de 16 de junio de 1960, núm. 91, modificando el artículo 240; Ley de 21 de junio de 1962, núm. 81, modificando el artículo 395; Ley de 21 de junio de 1965, núm. 65, derogando los artículos 313 a 333. A estas modificaciones hay que añadir algunas más generales, como la de 10 de marzo de 1904; de 5 de abril de 1951, núm. 44, etc.

alterar aspectos puramente adjetivos, aun cuando algunos de éstos hayan sido perjudicados (3). De aquí que pueda insistirse en que subsiste el primitivo texto.

Por varias veces se iniciaron estudios dirigidos a adecuar el sistema inmobiliario registral de la Isla (4). Pero los varios intentos no prosperaron.

A finales del año 1965, la Secretaría de Justicia nombró una Comisión (5), que llevó a cabo la confección de un llamado Proyecto de Código Hipotecario, que, revisado por la misma Secretaría de Justicia, fué presentado ante las Cámaras Legislativas, para su consideración, y, si procediese, su aprobación.

Como profesor de la asignatura en la Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Ponce, he tenido especial interés en conocer las líneas generales de ese llamado Proyecto. Asimismo, y con independencia de cualquier vinculación docente o discente, el texto que hacemos objeto del presente comentario deviene en ser de interés general; entre otras razones, por la importancia y desarrollo que ha adquirido el derecho real de hipoteca en Puerto Rico y por el numeroso tráfico de negocios que se llevan ante el Registro de la Propiedad.

(3) El artículo 65 de la Ley Hipotecaria fué reformado admitiendo que los títulos que adoleciesen de faltas subsanables podían ser inscritos: «los registradores no suspenderán por defectos subsanables la inscripción, anotación o cancelación de ningún título. En la inscripción se harán constar los defectos que contenga el título y en cualquier tiempo en que se presente la documentación para subsanarlo, se hará constar la subsanación por medio de nota marginal». Esta mala práctica, en rigor técnico, no debe afectar al régimen anterior, ya que la reforma se limitó al artículo 65. Otros artículos, como el 66 de la Ley, el 81 del Reglamento, siguieron redactados en su forma original, con lo cual queda en vigor el sistema de plazos y posibilidades propios para subsanar la falta, que, si no se cumplen, obligan a lanzar el título del Registro. No obstante, no es esto lo que se hace en la práctica.

(4) Desde la Resolución conjunta de las Cámaras, núm. 24, de 2 de junio de 1925, preocupó en la Isla la necesidad de realizar una reforma general del sistema hipotecario. Pero, aunque se dieron todos los pasos (incluida la aprobación de fondos para la impresión de un Proyecto, etc.), el proyecto resultante no parece haberse publicado. En 1948 se autorizó la compra de un Anteproyecto preparado por el profesor MUÑOZ MORALES, que, convertido en Proyecto, no pasó a ser Ley. Recientemente se confeccionó un Anteproyecto de Ley Hipotecaria, por encomienda del señor HIRÁN R. Cancio, por aquel momento Secretario de Justicia. Dicho Proyecto sirvió de base a la Comisión, integrada por los señores Hernández Matos, Toledo Alamo, Martínez Irizarry, De la Luz Vélez y Reichard Zamora, que redactó el Anteproyecto que hacemos objeto de nuestros comentarios.

(5) Sus componentes han sido citados en la nota anterior.

Nuestro análisis, muy reducido en extensión, así como en profundidad, se ha realizado prestando más atención a aquellos aspectos susceptibles de mejora, relegando a un segundo plano las excelencias que pueda tener el texto. La razón es muy simple: como texto que quiere ser convertido en Ley, y en una Ley muy importante, es menester dar atención a los puntos susceptibles de ser superados; ofrece más interés detractar los fallos, si los hay —y los hay—, que dedicarse a alabar las bienaventuranzas que dicho texto nos pueda proporcionar. La bondad del llamado Proyecto nos la ofrecería su aplicación; por el contrario, todo lo que en el mismo no fuese aceptable ha de determinarse con antelación.

¿Proyecto o Anteproyecto de Código?

Cuestión sin importancia, en apariencia. Pero no es así. Si el texto objeto de nuestros comentarios es un Proyecto, hemos de suponer que su texto sea un texto acabado, casi perfecto—hasta donde puede alcanzar la perfección la actividad humana—. Por el contrario, si lo que tenemos ante nuestra visión crítica es un Anteproyecto, pueden comprenderse sus deficiencias, ausencia de matices, posibles contradicciones, etc., y, en general, cualesquiera defectos propios de un Anteproyecto de Ley.

En nuestra opinión, se trata de un Anteproyecto, por las razones siguientes:

1.^a El honorable señor gobernador reconoce que la presentación del texto tiene por finalidad «que se pueda comenzar su análisis y estudio, profundo y abarcador por necesidad, y la celebración de vistas públicas para el conocimiento y la oportunidad de expresarse de la clase togada y del pueblo de Puerto Rico. Así comenzamos la labor para poder hacer realidad la reforma de nuestro sistema hipotecario» (6). Difícilmente puede consi-

(6) «Proyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico», Secretaría de Justicia de Puerto Rico; Mensaje del Gobernador a la Honorable Asamblea Legislativa presentando el Anteproyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico. Ed. Equity, 1967, pág. VIII.

derarse que un Proyecto de Código sea un primer paso; como indicamos más adelante, los Proyectos, sobre todo si son Proyectos de Código, responden al deseo de poner fin a una situación determinada, institucionalizando todos los criterios que han hecho posible el advenimiento de una nueva situación.

2.^a El mismo mensaje del honorable señor gobernador define el texto como un Anteproyecto, expresión que se sigue utilizando en el título dado a tal mensaje y en su contenido (7). Esto no obstante, el «Memorándum» explicativo que, como mínima Exposición de Motivos, se inserta por la Secretaría de Justicia, en el texto de la publicación, se emplea el término «proyecto» y el de «propuesto» (8); aunque, incurriendo en extraña contradicción, se hace referencia al vocablo «anteproyecto» (9).

3.^a Aunque el dato carezca de trascendencia jurídica—sobre todo, cuando no conservamos la referencia exacta—, el «speaker» de la Cámara, señor Alvarado, definió el texto como un anteproyecto, al serle entregado para su estudio, según manifestaciones de la Prensa local.

4.^a Un estudio del texto del llamado Proyecto de Código nos permite afirmar que su carácter de mero Anteproyecto es destacadísimo. Como intentamos demostrar a lo largo de estas páginas, los errores e inexactitudes son de tal magnitud, en las materias más importantes, que es imposible definirle como un Proyecto. Es ésta una afirmación que avanzamos.

Significado oculto del Anteproyecto.

La existencia de una Ley Hipotecaria en el Derecho español, así como en aquellos órdenes jurídicos que han sufrido su influencia, es consecuencia de una circunstancia histórica: la necesidad de regular las hipotecas y la lentitud con que se confeccionaba un Código civil. Que esta circunstancia haya provocado una permanencia de la legislación hipotecaria y registral con carácter au-

(7) Obra citada, pág. VII.

(8) Obra citada, págs. IX, X y XVI.

(9) Obra citada, pág. X.

tóctono respecto de los Códigos civiles, no significa que sea conveniente mantener la dicotomía legislativa. Las hipotecas deben revertir, en su regulación, a los Códigos civiles, quedando como legislación especial la referente al Registro de la Propiedad como organismo de la Administración.

Por ello, de aprobarse el Anteproyecto de Código hipotecario la separación que comenzó como accidente histórico, quedaría convertida en separación definitiva. Dar raigambre a esta dualidad legislativa es siempre criticable. Y con mayor fundamento, cuando la fórmula legal utilizada es la de todo un Código, que no es una Ley cualquiera.

De aquí el interés en llamar la atención sobre la consecuencia que traería la aprobación del Anteproyecto; consecuencia que, por callada, no sería menos real.

Carácter general del Anteproyecto.

El Anteproyecto tiene un carácter superador. Se limita a dar mejor forma a los principios fundamentales y tradicionales sobre los que se ha venido orientando el Registro de la Propiedad en Puerto Rico. No obstante, pudiera reconocerse que tiene matices innovadores—a nuestro juicio, por inconsciencia, al regularse muy deficientemente el principio de fe pública registral—en algún que otro aspecto.

Este carácter general de simple mejora externa o formal parece apuntarse en las mismas palabras del honorable señor gobernador, al indicar que «se impone una reforma que, conservando todos los principios que aseguran el tráfico inmobiliario del país, permita que éste se desenvuelva con todo el dinamismo que caracteriza a nuestra Economía...» (10).

En esta intención propuesta por el honorable señor gobernador, y en los resultados que, según hemos interpretado, consigue el texto que comentamos, es donde más se aprecia la disparidad existente entre Economía y Derecho, disparidad que en Puerto Rico resulta tensa.

(10) Obra citada, pág VII.

Parece explicable que el elemento y las consideraciones económicas tengan su importancia. Lo que ya no parece tan explicable es que la importancia que se quiera dar a la Economía alcance a desfigurar cualquier otro aspecto de la actividad humana. En la relación Economía-Derecho, para un adecuado funcionamiento de ambas ramas del conocimiento y de la técnica científica, se requiere dar a una y otro su verdadera importancia. Afirmar, en exceso, el Derecho en detrimento de la Economía no sería encomiable. Como tampoco es digno de encomiarse atender sólo a la Economía, en perjuicio del Derecho.

Llevadas estas dos ideas apuntadas al problema que nos interesa, la traducción de conceptos es muy elemental: los sistemas registrales, de cualquier clase, surgieron en la Historia, y viven en la actualidad, no con fines de fomentar un desarrollo económico ya de por sí elevado, ni para incrementar el índice del desarrollo mismo. La finalidad económica del Registro queda restringida a un ámbito escaso: garantizar, con más o menos intensidad, el crédito territorial. Y, como consecuencia de esa función garantizadora, hacer posible que capitales inmovilizados se apliquen al desarrollo agrícola, fundamentalmente.

En los demás, los sistemas registrales se preocupan de derechos y por el Derecho. Y la función del Derecho no es una función económica, sino una función jurídica: garantiza y conforma un determinado orden social (BERTI). Mantiene lo existente y marca una evolución hacia lo deseable. Garantiza lo que hay; conforma, marcando pautas de cambio. Pero garantía y conformación exigen tiempo.

Un sistema registral que siga los pasos organizados por el régimen registral español no es el sistema más adecuado para hacer posible las palabras del honorable señor gobernador de que se conserven todos los principios que aseguran el tráfico inmobiliario del país, permitiendo que éste se desenvuelva con todo el dinamismo que caracteriza a la Economía puertorriqueña. El Registro de la Propiedad español es un Registro dirigido a una economía esencialmente agrícola, de escaso tráfico, de poco movimiento, y, asimismo, una economía que quiere fomentar el crédito territorial, sin excesos. Querer mantener este sistema en Puerto Rico significa, o renunciar al sistema económico existente o ceder —desvirtuando su

esencia—las más mínimas exigencias jurídicas en beneficio de las económicas. Ninguna solución es, así planteada, deseable.

Que la Economía no debe ceder ante el Derecho es algo que no negamos. Pero también es menester reclamar que el Derecho no debe ceder ante la Economía. El Anteproyecto, recogiendo una tendencia ya general en el legislador de Puerto Rico, en la jurisprudencia y hasta en los profesionales del Derecho, parece preocuparse más de los éxitos económicos que de la esencia y virtud de las instituciones jurídicas. En nuestra forma de pensar, esto no debe hacerse, y, si se intenta, debe intentarse bien, recurriendo a procedimientos, criterios y medios adecuados.

Existe un sistema registral, el del Derecho alemán, que se hubiese adaptado mucho mejor a la situación económica de la Isla (aun cuando, en estos momentos, los mismos alemanes califican su sistema de uno que proporciona excesiva movilidad sobre la tierra y excesiva movilidad del crédito territorial).

Y, si de entre los sistemas registrales existentes ninguno se adaptase a Puerto Rico, como ya no es posible inventar uno nuevo, acójase la garantía del tráfico al sistema del álea, al seguro. Porque la razón de ser del Registro de la Propiedad descansa en que los países con Registro no tienen, o no tenían, una economía que autorizara a incrementar el precio de las transacciones con los tipos, tan altos, del seguro. Mientras que los costos del Registro suelen permanecer alrededor del 1 por 1.000, el seguro no suele hajar del 4 por 100.

Quizá la circunstancia de que el legislador no haya estimado como conveniente considerar estos aspectos ha devenido en que el Anteproyecto sea menos perfecto de lo que podía esperarse.

El Anteproyecto no va a lograr, por sus solas fuerzas, algo característico de los sistemas registrales que podríamos denominar latinos: garantizar la propiedad inscrita; quiere, sólo, garantizar el tráfico, aunque tampoco lo consigue. El Anteproyecto queda limitado a garantizar la inscripción, nada más; que es muy distinto.

Resumiendo, en orden a la política jurídica, el Anteproyecto, de aprobarse por las Cámaras, va a crear complicaciones y problemás. Sería necesaria una interpretación jurisprudencial tan deficiente como la aportada en los casos Millán Soto y Caribe Motors Co., de 19 de septiembre de 1961, o Hess Klinger y Sucesión Mestres,

1940, 55, D. P. R., 821. Y, con interpretaciones como éstas, ¿dónde queda la seguridad jurídica? La calidad de la técnica sufriría, en Puerto Rico, bastante más de lo que está sufriendo (11).

Y, en orden a innovaciones auténticas, el Anteproyecto nos las trae consigo. Se ha limitado, en algunos supuestos concretos, a integrar dentro de su contexto algunas resoluciones jurisprudenciales, y, demostrando muy corta visión, el Anteproyecto se ha limitado a articular en su contenido los supuestos contemplados por la jurisprudencia, en vez de extender el principio que las decisiones del Tribunal Supremo implicaban a las diversas hipótesis (12). En otras palabras, la intención del Anteproyecto de ser superador se logra en algunas ocasiones, y se perjudica en otras.

Es digno de alabanza el carácter flexible utilizado por la Comisión para la redacción del texto. Dando la espalda a un patriotismo de campanario de aldea—como diría DE CASTRO—, la Comisión se ha dirigido a otras legislaciones foráneas, menos defectuosas que la actualmente vigente en Puerto Rico. Lástima que se haya limitado a copiar, en todo o en parte, Leyes en vigor en el extranjero; ha olvidado la Comisión que aquellas Leyes plantearon problemas,

(11) Fiel exponente de esta tendencia son las sentencias y resoluciones recaídas en los casos siguientes: *Arroyo v. Registrador*, 1962. 86 D. P. R. 362 (corresponde a quienes interpretan la Ley Hipotecaria hacerlo en forma tal que no entorpezca las transacciones); *Hess Klinger v. Sucesión Mestres*, 1940, 55 D. P. R. 821 (mencionada en el Registro de la Propiedad una hipoteca respecto a la cual no se solicitó operación alguna en el mismo, la inscripción posterior de la hipoteca se retrotrae y surte efectos legales desde la fecha del asiento de presentación del título que motivó la mención); *Millán Soto v. Caribe Motors Co.*, de 19 de septiembre de 1961 [el Tribunal Supremo, analizando la situación jurídica de una compraventa a plazos indicaba que, considerando que ese tipo de venta alcanzaba una cantidad aproximada a los cien millones de dólares al año, «aunque se puede argumentar en estricta doctrina que el contrato es nulo (por haber sido ejecutado en violación a disposiciones expresas de la Ley, fundadas en motivos de orden público) nos inclinamos a favorecer la teoría de la anulabilidad porque tenemos en cuenta la conveniencia práctica de compradores y vendedores...»]; etc.

(12) La jurisprudencia, en otra sentencia de mala técnica jurídica, reconoció que una agrupación de solares no colindantes, realizada en zona urbana, era inscribible, a pesar de la exigencia de colindancia de la Ley. El supuesto contemplaba un edificio de propiedad horizontal, siendo el solar de aparcamiento que se quería inscribir agrupado un elemento de servicio del edificio. Pues bien, el Anteproyecto, en su artículo 138, 4º, recoge la solución jurisprudencial, pero incluye solamente las fincas urbanas que, aunque no sean colindantes, se unan a edificio de propiedad horizontal. Con lo cual, en los casos de un edificio de múltiples pisos, como los hay, que no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero que tiene las mismas necesidades, la agrupación no podrá efectuarse.

ya resueltos, en todo o en parte, por doctrina y jurisprudencia. Así, y por ejemplo, se traen del Derecho español algunas cuestiones que autores y Tribunales han dejado plenamente aclaradas. Y, en vez de importar la solución patrocinada, al limitarse la Comisión a la copia de la Ley, han importado el problema, dejando fuera la solución. Y, sin necesidad, será necesario volver a analizar los planteamientos realizados fuera de Puerto Rico, con el fin de obtener una dirección interpretadora que facilite nuestra labor.

Estructura del Anteproyecto.

En este punto si es el Anteproyecto innovador. Es más, es revolucionario. La Ley y el Reglamento, cuerpos tradicionales, que se justifican por ser la autonomía hipotecaria de carácter interino, se sustituyen, y nada menos que por un Código.

No aporta el «Memorándum» explicativo razón que justifique el cambio. Sólo se alude, como argumento, a que el texto «elimina las dificultades que presentan la Ley vigente y su Reglamento, donde las disposiciones tienen que buscarse en dos cuerpos separados» (13).

Floja, muy floja es la razón del cambio. Y, además, desde el punto de vista de la técnica jurídica, errónea.

Si existen una Ley y un Reglamento hipotecarios es porque, dentro de la tradición jurídica de los pueblos influidos por el Derecho romano-canónico, se ha reservado a la Ley un rango de norma primera. Por ello, la Ley es instrumento que regula aspectos fundamentales, trascendentes, substantivos. Mientras que aquellas cuestiones de detalle, adjetivas, formales irrelevantes, o aclaratorias de situaciones más concretas se regulan por Reglamento o disposiciones de tono menor. De ahí, asimismo, que la Ley exija más respeto; de ahí que la Ley tenga el máximo rango en la jerarquía de las normas subconstitucionales (con la salvedad del respeto especial que se reconoce a los Códigos civiles como Leyes primeras). La facilidad o dificultad de manejar dos textos independientes o separados pertenece al campo de la comodidad humana, no al

(13) Obra citada, pág. XVII.

de la sistemática; mientras que la jerarquía de las normas atiende a criterios estrictamente jurídicos. Si la Ley se utilizase para regular cualquier aspecto, por intrascendente que fuese, el prestigio de la misma, dentro de la jerarquía de las normas, se vería grandemente afectado.

Al dejarse guiar el legislador por aquella «razón» de facilitar el manejo del texto legal a quienes hayan de usarlo, ha convertido el Anteproyecto en algo desigual, pierde prestigio el concepto de Código; y se ha procedido, naturalmente, a mezclar disposiciones propias de la máxima norma jurídica con disposiciones dignas de regularse por una norma de régimen interior de Secretaría o Ministerio; a veces, de Dirección General.

La Constitución de Weimar, que siguió pasos similares, sufrió su mayor desprestigio por mantener tal criterio, no obstante haber sido reconocida como buena Constitución.

Algo parecido puede ocurrir con el texto del Anteproyecto, en el cual se insertan una serie de preceptos que nunca debieron incluirse (14), así como se contienen artículos impropios de adscribirse a un Código (15).

Cuando hacemos alusión a un Código nos estamos refiriendo a un concepto ya definido. Código no es algo que facilita el manejo; esto será consecuencia—una de muchas—de la codificación. Código es un conjunto articulado de disposiciones ordenadas, a las cuales, por su trascendencia social y jurídica, se les quiere otorgar estabilidad cronológica.

Federico DE CASTRO, refiriéndose al significado de los Códigos, escribe que «hacer un Código, organizador del general convivir, de acuerdo con el sentimiento e ideal nacional, es tarea nada fácil; pero una vez realizada, será de enorme trascendencia, tanto si nace para implantar un ideal revolucionario, como si se limita a conseguir la unidad de la legislación según los moldes ya

(14) Por ejemplo, el artículo 15: «Los Registradores deberán asistir puntualmente a sus oficinas y cumplir, en el orden administrativo, las instrucciones que reciban del Secretario de Justicia o del Director Administrativo del Registro»

(15) Por ejemplo, el artículo 20: «El Director Administrativo, los Directores Administrativos auxiliares y los Registradores de la Propiedad, percibirán como sueldo con cargo al Presupuesto de Gastos del Gobierno de Puerto Rico, la remuneración establecida por Ley.» Y, desde luego, la inclusión del **Arancel**.

aceptados». Y continúa: «Sea cualquiera la tendencia a que sirva, supone una condensación de ideas, que con ello sólo adquieren una mayor fuerza de expansión; su carácter monumental les confiere el valor ejemplar de la obra lograda y la estabilidad de la labor difícil de rehacer; para la nación que lo realizó es internamente un centro de seguridad jurídica, de permanencia institucional y el herramental más seguro para la unidad jurídica, y con ello, para la unión política y social de su pueblo; externamente, manifiesta el poder creador de los hombres de un país y una raza, y será un medio enérgico de influencia cultural» (16).

De acuerdo con estos conceptos, ¿puede explicarse la inclusión de un Arancel dentro de un Código?

De conformidad con lo indicado, el Anteproyecto será un Código, pero sólo en su denominación. Veamos algunas de las razones en que apoyamos nuestra conclusión.

Característica de la legislación hipotecaria es, en cuanto a la regulación del derecho real de hipoteca, su independencia transitoria. Como quedó apuntado, la hipoteca debe revertir al Código civil, tal como ocurre en varias legislaciones, que han dado ya el paso. Y en materia estrictamente registral, característica del sistema es su contenido preferentemente formal (aunque puedan deducirse consecuencias substantivas). Como consecuencia de ello, las leyes reguladoras del régimen registral tienen un gran contenido adjetivo y escasas normas substantivas.

El Registro de la Propiedad es un instrumento para garantizar derechos con vistas a vigorizar el crédito territorial. Es verdad que en sistemas como el alemán o, con mayor notoriedad, el australiano, el Registro se piensa como instrumento para garantizar el tráfico. Pero, en uno y otro sistemas, la regulación substantiva es escasa, y las normas adjetivas o formales se regulan por disposiciones de segundo orden (para el Derecho alemán, la Ordenanza Inmobiliaria, reformada en 1935; para el Derecho australiano, aunque es el Acta de la «Royal Property» la única norma, dicha norma no respondería nunca al rango de la ley en los sistemas jurídico europeo-continetales).

(16) FEDERICO DE CASTRO: *Derecho civil de España*. Madrid 1949, I, página 176.

A la función de garantía de los derechos o de la garantía del tráfico se adscriben un gran conjunto de normas, un gran conjunto de preceptos o artículos, contenidos en la legislación registral e hipotecaria. Estos preceptos adjetivos hallan su razón de ser en función de los preceptos substantivos que tienden a realizar cualquiera de aquellas dos finalidades. Y como disposiciones o preceptos que marcan procedimientos para lograr la finalidad prevista, su substantividad no es abundante. Y así como las normas substantivas pueden permanecer en el tiempo, aunque el sentido de su interpretación se modifique, las disposiciones adjetivas cambian con el tiempo mismo; son susceptibles a la modificación frecuente; no son pilares sobre los que descansa el edificio, sino pintura que le define y que se altera con cualesquiera cambios.

¿Por qué, entonces, modificar el sistema registral codificándole? ¿Es que se quiere dar permanencia al sistema? Con dificultad podemos reconocer como acertada una conclusión semejante. Si se ha acogido en el Anteproyecto un régimen registral que no es el más conforme con la dinámica económica; si la economía es patrón que debe otorgar el «placet» a cualquier otra rama del hacer humano, y muy principalmente a la jurídica; y si la economía de Puerto Rico, como economía de servicios, lleva en sí misma una dinámica notable, generando un aumento constante en la velocidad de circulación, un Código que venga a fijar en el tiempo el sistema registral estaría oponiéndose a las tan proclamadas exigencias del desarrollo económico (17).

(17) Aunque sin entrar en aspectos puramente económicos, pero recurriendo a «lo moderno», que resulta un criterio más peligroso, la Resolución de 31 de enero de 1967 (RIVERA NIEVES v. Registrador), el que el Tribunal Supremo consideró como facultativo el carácter de todo un artículo como el 11 del Código civil, porque «las exigencias y necesidades del mundo moderno requieren otra interpretación». Naturalmente, dos miembros del Tribunal emitieron opinión disidente, fundada en Derecho.

En el plano de la «economía», la resolución recaída en el caso *Castle Enterprises Inc. v. Registrador*, de 19 de marzo de 1963, en que el Tribunal Supremo admitió como válida y eficaz, en el orden registral, una agrupación de fincas urbanas no colindantes, siendo uno de los argumentos el que «nuestro ordenamiento hipotecario resulta inaplicable a las exigencias modernas y al progreso económico». De ahí las exactas palabras críticas del profesor AGUILÓ, Registrador de Ponce y profesor de la Universidad Católica de Puerto Rico, de que «la economía, en nuestro sistema de Gobierno, no constituye el elemento sobre el cual gira la interpretación judicial» (en *Revista de Derecho Puertorriqueño*, núm. 11, 1964, págs. 362 y sigs.).

Argumentación similar se ofrece en el caso *Arroyo v. Registrador*, 1962,

¿Es que se quiere, con el Anteproyecto, afirmar tácitamente que la reforma hipotecaria, tan necesaria a Puerto Rico, ha sido concluida? Las palabras del honorable señor Gobernador que hacen referencia a ser el Anteproyecto un primer paso, no parecen respaldar tal certeza. Por más que, examinándose el texto del Anteproyecto, sería lamentable considerar que con el mismo no hacen falta más reformas al sistema registral.

¿Por qué, entonces, la codificación? Habremos de considerar que, desde el punto de vista de la Comisión, la ventaja de unir en un solo cuerpo disposiciones que, hasta el momento, habían de buscarse en cuerpos separados de la Ley y del Reglamento, es suficiente explicación de la codificación. Con lo cual resulta que la técnica jurídica vuelve a ponerse a disposición, no ya de la economía, sino de la facilidad de manejo; que, dicho sea de paso, podía resolverse mediante la imprenta o la encuadernación.

Buena prueba de que la codificación no es conveniente la hallamos en el mismo texto del Anteproyecto. Unas veces se hace necesario incluir formulaciones vagas, que nada dicen por sí mismas (18); otras veces, son artículos que han de referirse con insistencia a normas ajenas al Anteproyecto (19); a veces, se incluyen aspectos impropios de incluirse en un Código (20).

86 D. P. R. 362, en que se indica que el Registrador debe interpretar la Ley Hipotecaria «con más atención a su sustancia que a los detalles teóricos, y teniendo en mente como principio que al Registro se acude a buscar amparo y no perjuicio».

(18) Junto al artículo 20, ya citado, el artículo 42: «La jurisdicción disciplinaria que compete al Secretario de Justicia sobre el restante personal de Registro se ejercerá conforme a las disposiciones legales aplicables a los empleados públicos.»

(19) Los artículos 9 y 20. Dice el artículo 9: Los Registradores.. «no podrán continuar en sus puestos después de haber cumplido la edad de retiro obligatorio que se establece por Ley para la mayoría de los empleados y funcionarios del Gobierno...».

(20) El artículo 4: «El Secretario de Justicia habilitará con cargo al Presupuesto de su Departamento, las Secciones del Registro de la Propiedad y el Despacho del Director Administrativo, dotando a unas y otro de oficinas, personal, enseres y demás medios necesarios para la organización y el funcionamiento de dichas dependencias...»; el artículo 15: «Los Registradores deberán asistir puntualmente a sus oficinas y cumplir, en el orden administrativo, las instrucciones que reciban del Secretario de Justicia, o del Director Administrativo del Registro» El artículo 18: «El Secretario de Justicia cuidará de que periódicamente sean inspeccionadas las oficinas del Registro»

Sistemática.

La distribución sistemática por títulos parece más acertada. Si tomamos como punto de partida la hipótesis de que la Comisión pensó redactar un texto más consecuente con el procedimiento corriente de acercarse al Registro, aquí sí se ha dado ese paso. Y asimismo parece que se ha querido resaltar el carácter administrativo del Registro y la condición de funcionario que tiene el Registrador. Por lo cual el Título I se refiere al Registro, la Dirección Administrativa de los Registros y de los Registradores.

Aunque, así pensado, quizá hubiera sido más acertado incluir en el Título I la regulación de la responsabilidad del Registrador, principalmente si buena parte de los artículos a ella dedicados (ocho, de veinte artículos) se refieren a la responsabilidad administrativa del Registrador, en su condición de funcionario.

La distribución por títulos es la siguiente:

Título I: El Registro, la Dirección Administrativa y los Registradores.

Título II: Responsabilidad de los Registradores.

Título III: Publicidad de los Registros.

Título IV: Modo de llevar el Registro.

Título V: Derechos y títulos sujetos a inscripción.

Título VI: forma y efectos de la inscripción.

Título VII: Anotaciones preventivas.

Título VIII: Extinción de los asientos.

Título IX: Rectificación de los errores de los asientos.

Título X: Hipotecas.

Título XI: Procedimiento sumario para la ejecución de hipotecas.

Título XII: De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica: Inmatriculación de fincas.

Título XIII: Arancel.

La distribución de materias dentro de cada título es, como en la Ley Hipotecaria vigente, menos afortunada. Y ello porque, en esencia, se ha respetado el sistema actual, del cual el Anteproyecto se ha limitado, en buena parte, a recoger, junto al artículo de la Ley, aquellos artículos del Reglamento que desarrollan a aquél, con las modificaciones pertinentes cuando ha sido necesario. Se mejora, no obstante, a veces la sistemática por títulos de la Ley vigente; aunque otras veces se incluyen artículos que significan un paso hacia atrás. Por ejemplo, artículos como el 22 (21), son más propios de figurar en el título IV que en el Título I.

Pero, en disculpa del texto del Anteproyecto, puede afirmarse que defectos de esta índole tienen su causa en la inercia: tanto la legislación vigente en Puerto Rico como la legislación que se aplica en España, modelos del Anteproyecto, conservan estos mismos vicios o similares.

En cuanto al léxico, el Anteproyecto mejora algunas concreciones, ya criticadas por ser susceptibles de llevar a error, con respecto a la Ley y Reglamento vigentes. Lo que no es obstáculo para que, como veremos más adelante, abunden en el Anteproyecto defectos gramaticales que unas veces no pasan de ahí, pero que otras pueden ser causa de oscuridad en la interpretación.

La circunstancia de haber refundido preceptos de la Ley vigente con disposiciones del Reglamento que la desarrolla hacen la lectura del texto más cansada. Para encontrar un precepto sustantivo hay que dejar pasar una serie de preceptos, sólo interesantes para el Registrador.

No mejora el Anteproyecto los defectos de la Ley que ahora rige en materia procesal. El Anteproyecto recoge los procedimientos especiales (cual el ejecutivo hipotecario), que son más propios de integrarse en la legislación ritual. Aunque esta circunstancia era de esperarse desde el momento en que la serie de artículos propios de incluirse en el Código civil se han mantenido, asimismo, en los marcos de la legislación registral.

(21) «Los Registradores se ajustarán, en lo posible, para la redacción de los asientos, notas y certificaciones, a las instrucciones y modelos oficiales que establezca el Departamento de Justicia.»

En fin, y en general, el Anteproyecto mejora la situación actual. Pero también puede él mismo ser mejorado.

En cuanto a las ventajas e inconvenientes de la nueva estructura y de la nueva sistemática, salvo la condición de mejora en el manejo de un solo texto, no se ofrece ninguna otra especial. Si hemos de destacar, sin embargo, un inconveniente: el profesional deberá «aprenderse» nuevamente el texto. Rompiendo con la intención, hoy general, de las leyes reformadoras, que tienden a conservar, en lo posible, el articulado de la Ley reformada, el Anteproyecto hace imposible este logro. Principios que se suelen guardar—en otras legislaciones—en artículos determinados y consagrados por el uso y por la práctica, se han vertido en artículos diferentes y lejanos.

La redacción gramatical.

En un texto cualquiera, la redacción gramatical tiene gran importancia. En un texto legal, la importancia es mayor. La claridad conceptual que una buena redacción y un léxico adecuado proporcionan, repercute de inmediato en la labor del intérprete, y, por ello, en la justicia con que se aplique el texto legal.

El Anteproyecto aporta gran claridad en artículos tales como el 341 (referente a la constitución de la hipoteca voluntaria), o el 358 (referente a la constitución de hipotecas legales). En ambos preceptos indicados demuestra el legislador que quería poner término a posibles dudas doctrinales sobre el carácter constitutivo de la inscripción en materia de hipotecas (22). Lo que, de otro lado, es exponente de que, cuando lo quiere, el legislador sabe expresarse.

Pero este beneficio concedido al intérprete no es la tónica ge-

(22) Artículo 341: «Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas se requiere:

Primero: Que se hayan establecido en escritura pública.

Segundo: Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.»

Art. 358: «Para que las hipotecas legales expresadas en los dos primeros incisos del artículo anterior se entiendan constituidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se establezcan, y deberán constituirse sobre cualesquiera bienes inmuebles que pueda disponer el obligado a prestarla.»

neral del Anteproyecto. Abundan en su texto los defectos de redacción; y no sólo aquellos que no trascienden de la gramática (que, al fin, sólo se limitan a deslucir el texto mismo), sino que también existen defectos de redacción que pueden producir consecuencias importantes en orden a la interpretación adecuada del Anteproyecto. A modo de ejemplo, queremos incluir algunos artículos:

1.º El artículo 4, en relación con el artículo 7; no indican con claridad si el Registrador ha de pertenecer o no al servicio por oposición (23).

2.º El artículo 9, que fija la edad de retiro en la que lo sea «para la mayoría de los empleados y funcionarios del Gobierno» como aplicable al Registrador (24).

3.º Los artículos 10 y 11, que regulan el sistema de fianza y responsabilidad del Registrador. Su redacción hace difícil entender, primero, el montante real de responsabilidad según errores cometidos determinantes de la responsabilidad misma, y segundo, el sistema de cancelación de la fianza, que es contradictorio (25).

(23) Art. 4: Fija la competencia del Secretario de Justicia para hacer la provisión de medios necesaria «y nombrará a todo el personal necesario para el Registro, que pertenecerá al servicio por oposición».

Art. 7: Regula los requisitos para ser Registrador, sin mencionar la necesidad de oposición, que, en Puerto Rico, no existe para Registradores. Por su parte, el artículo 8 establece que, salvo el Director Administrativo y los Auxiliares, «el resto del personal que fuese necesario para el funcionamiento de su oficina estará incluido en el servicio por oposición».

(24) El artículo 9 ha sido extractado en la nota 19.

(25) Art. 10: «Antes de que un Registrador tome posesión de su cargo deberá prestarse, conforme a la legislación sobre la materia aplicable a los demás funcionarios públicos afianzados, una fianza para responder del fiel cumplimiento de los deberes inherentes a las funciones que le son encomendadas, con arreglo a las responsabilidades que este Código determina.

El importe de dicha fianza será por la suma de cincuenta mil dólares (50.000), para responder de una solar reclamación motivada por un acto u omisión del Registrador, y hasta la suma de doscientos mil dólares (200.000), para responder al pago de varias reclamaciones originadas por un solo acto, disponiéndose que en este último caso ningún reclamante podrá obtener una suma mayor de cincuenta mil dólares (50.000).

La fianza así constituida no se cancelará hasta un año después de haber el Registrador cesado en su cargo.»

Art. 11: «Para la cancelación de la fianza, cuando los Registradores cesaren en el desempeño de su cargo, los aseguradores solicitarán del Secretario

4.º El artículo 13, que hace referencia al Código con la expresión «esta Ley», en vez de decir «este Código», como se expresa en otros preceptos (26).

5.º El artículo 16, que define el sello del Registro como uno «semejante al que tienen los Tribunales de Justicia», sin precisar en qué consiste la semejanza (27).

6.º El artículo 17, que establece la obligación de los Registradores de expedir al Secretario de Justicia «los informes que el mismo solicite de ellos», cuando debió decir los informes que el Secretario les solicite, o los informes que a ellos solicite (28).

7.º El artículo 19, que alude a las faltas de formalidad susceptibles de ser sancionadas, pero que se expresa en términos tales que no indica a qué tipos de faltas se refiere (29).

8.º El artículo 20, que sobra todo él (30).

de Hacienda su cancelación. El Secretario de Hacienda hará que se anuncie la pretensión formulada en un periódico de general circulación en la isla durante tres semanas consecutivas, una vez cada semana, citándose a quienes tengan alguna reclamación que deducir, al objeto de que dentro del plazo de tres meses, a contar desde la última publicación del anuncio, la presenten ante el Tribunal correspondiente.

Transcurridos los expresados tres meses sin que se haya presentado demanda o reclamación alguna, o las formuladas se denegasen definitivamente, el Secretario de Hacienda permitirá la cancelación solicitada.

Cuando se declarasen con lugar las reclamaciones presentadas se procederá de acuerdo con lo resuelto por los Tribunales.»

Así redactados, el plazo fijado por el artículo 10 queda prácticamente inútil frente al sistema de cancelación, y plazo, señalados en el artículo 11.

(26) Art. 13: «Los Registradores, salvo los que no tengan designación fija, tendrán como sede la Sección a la que fueren originalmente asignados o aquella donde estén asignados para la fecha de la aprobación de esta Ley...»

(27) Art. 16: «En cada Sección habrá un sello semejante al que tienen los Tribunales de Justicia, con el escudo de Puerto Rico en el centro y una inscripción que diga en la parte superior: *Registro de la Propiedad de Puerto Rico*; y, en la parte inferior, se indicará la sección correspondiente.»

(28) Art. 17: «Los Registradores rendirán al Secretario de Justicia los informes que el mismo solicite de ellos y lo harán con todos los detalles requeridos, bajo su responsabilidad y firma...»

(29) Art. 19: «Si se notare alguna falta de formalidad por parte de los Registradores o de cualquier empleado de la Sección en el modo de llevar los libros o documentos, o cualquiera otra irregularidad o infracción de la Ley, el Secretario de Justicia adoptará las medidas necesarias para corregirlas.» El uso de disyuntivas deja en el aire, gramaticalmente, si la formalidad se refiere al modo de llevar el Registro cualquier empleado de la Sección, o se trata de una formalidad del propio Registrador.

(30) Art. 20: «El Director Administrativo, los Directores Administrativos Auxiliares y los Registradores de la Propiedad, percibirán como sueldo, con

9.º El artículo 27, que recoge la expresión «se pierda un derecho real»; que, copiada del artículo 300 de la Ley Hipotecaria española, parece ignorar que los derechos reales no se pierden, sino que se extinguen para el titular (31).

10. El artículo 28, que, con inexactitud parecida a la del artículo 27, hace referencia a que alguien quede libre de una carga (32).

11. El artículo 64, que incide en un ligero defecto de matiz, al referirse a los adelantos de la ciencia, en vez de usar el vocablo técnica, por tratarse de ciencia aplicada (33).

12. El artículo 69, que regula los libros que se llevarán en los Registros de la Propiedad (o, con más rigor, en las secciones, pues Puerto Rico es sólo Registro de la Propiedad), «además de los... que disponen otras Leyes»; con lo que limita, en apariencia, su eficacia a aquellos libros y archivos ya establecidos, omitiendo la referencia a leyes posteriores (34).

13. El artículo 70, que parece olvidarse de que el Código que

cargo al Presupuesto de Gastos del Gobierno de Puerto Rico, la remuneración establecida por Ley.»

(31) Art. 27: «El que por malicia, negligencia o error del Registrador perdiese un derecho real o la acción para reclamarlo, podrá exigir el importe de lo que hubiere perdido, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de este Código.

El que por las mismas causas pierda sólo la hipoteca que asegure una obligación, podrá exigir de igual manera y a su elección que le sea proporcionada otra hipoteca igual a la pérdida, o deposite, desde luego, la cantidad asegurada para responder en su día de dicha obligación»

(32) Art. 28: «El que por malicia, negligencia o error del Registrador quede libre de alguna carga o limitación inscrita, será responsable solidariamente con la entidad o persona aseguradora, y, en su caso, también con el Registrador del pago de las indemnizaciones acordadas por los Tribunales de Justicia, conforme a lo dispuesto en los artículos 24 y 31.»

Precepto muy mal redactado, pues hace responsable al titular de la finca gravada de una situación surgida por malicia, negligencia o error del Registrador; mientras que éste sólo es responsable «en su caso».

(33) Art. 64, párrafo segundo: «El Secretario de Justicia podrá implantar sistemas mecánicos, fotográficos o de cualquier otra naturaleza que, conforme a los adelantos de la ciencia, faciliten la organización y funcionamiento del Registro en todos sus aspectos, incluso en la forma de llevar los libros y confeccionar sus asientos.» Este párrafo no merece comentarios, su redacción es suficiente.

(34) Art. 69: «En el Registro de la Propiedad se llevarán, además de los libros y archivos que disponen otras leyes, los siguientes.»

contempla el Anteproyecto deroga las disposiciones legales y reglamentarias a las que dicho artículo puede hacer referencia (35).

14. El artículo 120, que, además de volver a insistir en expresiones que parecen dar carácter obligatorio a la inscripción, queda redactado en términos tales que los párrafos primeros y octavo son contradictorios (36).

(25) Art. 70, párrafo segundo: «En todos los casos en que se hayan establecido o se establezcan nuevas Secciones o nuevas demarcaciones deberán cumplirse las normas legales y reglamentarias vigentes sobre la materia»

(36) Art. 120: «En el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos contentivos de los actos y contratos siguientes:

1.º Traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos, y cualesquiera otros que modifiquen desde luego o en lo futuro alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales, aunque no tengan nombre propio, ya pertenezcan a las personas particulares, al Estado, a los municipios o a las Corporaciones públicas.

2.º Adjudicación de bienes inmuebles o derechos reales sobre dichos bienes, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otros o de invertir su importe en objetos determinados.

3.º Resoluciones judiciales firmes en que se declaren la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. También todas las resoluciones que produzcan incapacidad legal para administrar bienes o que afecten a la capacidad civil en cuanto a la libre disposición del patrimonio, aunque no declaren de modo terminante dichas incapacidades, cual ocurre en los casos en que se declara judicialmente la quiebra o el concurso de acreedores.

4.º Arrendamiento de bienes inmuebles por un período de tres años o más, o cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban.

También los subarrendos, subrogaciones, cesiones, retrocesiones de arrendamientos que, a su validez legal, unan las circunstancias antes expresadas; estas inscripciones, cuando procedan, se practicarán mediante una nota marginal de derecho extendida junto al asiento principal correspondiente o, de no ser posible, en el lugar más próximo al mismo.

5.º La opción de compra o el pacto o estipulación expresa que determine dicha opción en cualquier contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca o derecho y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

Sin embargo, en el arriendo con opción de compra, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

6.º El derecho hereditario.

7.º Las concesiones administrativas en cuanto se refieran a bienes inmuebles o derechos reales

8.º Los demás actos y contratos que las leyes autoricen expresamente.»

15. Los artículos 121 y 122, que incluyen el mismo error, respecto a la obligatoriedad de la inscripción, que mantiene el artículo 120 (37).

16. El artículo 137, que incluye como una categoría registral la finca «principal», que no tiene existencia en el Registro, sino que sólo se emplea por la doctrina (38).

17. El artículo 138, que contiene inexactitudes de expresión respecto a la forma de determinadas inscripciones (39).

18. El artículo 140, que contiene una errata, que pensamos es de imprenta, si bien es fácilmente salvable (40).

19. El artículo 147, que no guarda relación con la legislación registral, y que debió incluirse en la Ley de Planificación (41), etcétera, etc.

(37) Art. 121: «No obstante lo dispuesto en el artículo 120 quedan exceptuados de la inscripción...»

Art. 122: «Si alguno de los bienes inmuebles, o una de sus partes, excluidos de inscripción conforme al artículo anterior cambiaren de destino adquiriendo el carácter de propiedad privada, deberán inmatricularse o inscribirse nuevamente de acuerdo con este Código.»

(38) Art. 137: «Cuando una finca se divida en dos o más fincas, cada una se inscribirá con un número diferente...»

(39) Art. 138, párrafo quinto, proposición o inciso segundo, que, refiriéndose a la inscripción de la propiedad horizontal, establece: «En el supuesto de este número se hará la inscripción en la finca matriz de mayor valor y también, respecto a los apartamentos agrupados, en las fincas filiales. Si las fincas agrupadas tuvieren igual valor, se hará la inscripción en cualquiera de ellas.» Este artículo vuelve a incidir en el defecto de redacción del artículo 25 de la Ley de propiedad horizontal: las inscripciones no se realizan sobre las fincas, sino en el folio en que aparece la finca o derecho que descansa sobre la misma.

(40) Art. 140, párrafo cuarto: «La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que se haga constar también en la medida usada en el país, si del título así apareciere; y cuando la cabida no resultase del título, se hará constar de esta circunstancia», obviamente se entiende que es: se hará constar esta circunstancia, debiendo suprimirse la preposición «de».

En el párrafo séptimo, inciso segundo, se indica: «Las personas jurídicas se designarán por el nombre con que fueren conocidas, expresándose también su domicilio y el nombre y demás circunstancias de la persona que en su representación otorgue el auto o contrato»; asimismo, es claro que quiso decir «acto o contrato».

(41) Art. 147: «En el caso de cualquier desarrollo urbano de una finca no podrá hacerse segregación alguna, sin que antes se determine el área dedicada al uso común o público, y se haga constar esta circunstancia por nota al margen del asiento de la finca principal.»

Algunos otros «lapsus» de esta índole se reparten por el Anteproyecto. Menester será prestarles la debida atención para rectificarlos.

I

EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN EN EL ANTEPROYECTO

La regulación que se dé, en un sistema registral, al principio de inscripción, en relación con la otorgada al principio de publicidad, determina, fundamentalmente, la adscripción que se proporciona a dicho régimen de Registro de la Propiedad, dentro de los distintos tipos existentes.

Vamos a ocuparnos de la regulación que patentiza el Anteproyecto para el principio de la inscripción, sistematizando nuestro examen, siguiendo los pasos de, entre otros, CHICO y BONILLA (42): comprobando el valor que se atribuye a la inscripción en relación con la constitución de derechos reales, en relación con la exigencia de un título y de un modo de adquirir, en relación con la publicidad y en relación con la obligatoriedad de la inscripción y efectividad de los derechos inscritos o no inscritos.

Valor de la inscripción en orden a la constitución de Derechos reales.

Como era de esperarse, el Anteproyecto no ha modificado el criterio de que los derechos reales nacen fuera del Registro, que se limita a publicar su existencia y vicisitudes. Al Registro llega el Derecho real completado, pendiente de publicarse, o, en otras palabras, la inscripción es declarativa, con excepción de la ya tradicional hipoteca (43).

(42) CHICO Y. BONILLA: *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid, 1963, I, págs. 133 y sigs.

(43) Contra lo que pueda pensar GONZÁLEZ PALOMINO, creemos que no se trata de que la inscripción sea necesaria «porque no es posible la tradición», ya que, también en el ámbito de la hipoteca la tradición instrumental sigue funcionando (GONZÁLEZ PALOMINO: «La liberación de cargas y la nueva Ley Hipotecaria», *R. G. L. J.*, septiembre 1945).

El Anteproyecto, aunque en el encabezamiento del título V haga referencia a «derechos y títulos sujetos a inscripción», no modifica el sentido de la Ley vigente. El artículo 120 del Anteproyecto recoge, esencialmente, el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento. En consecuencia, a pesar de aquel «gazapo», el Registro de la Propiedad sigue siendo un Registro de títulos en sentido material. Hasta tal punto es conservador el artículo 120, que mantiene la expresión «se inscribirán», que debió desaparecer.

En la regulación del carácter constitutivo de la inscripción para el nacimiento del Derecho real de hipoteca, el Anteproyecto mejora notablemente el sistema de expresión conceptual de la Ley vigente. Con lo cual se rechaza, al mismo tiempo, alguna sentencia del Tribunal Supremo, que había mal interpretado el significado que tiene la inscripción para los aspectos constitutivos de la hipoteca, como entidad real (44).

De un lado, el artículo 304 afirma que «las hipotecas inscritas serán rigurosamente cargas reales», lo que ya se afirma en el artículo 160 del Reglamento vigente. De otro lado, el artículo 341 consigna que: «Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas se requiere»:

«Primero: Que se hayan establecido en escritura pública.

Segundo: Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.»

La misma claridad aporta el artículo 358, al determinar que: «Para que las hipotecas legales expresadas en los dos primeros in-

(44) Las sentencias recaídas en los casos Mora v. Registrador, 1924, 32 D. P. R. 794; Hess Klinger v. Sucesión Mestres, 1940, 55 D. P. R. 821, y otros anteriores. La jurisprudencia de Puerto Rico considera mencionable el derecho real de hipoteca; o, mejor dicho, para no incidir en su mismo error, considera que mencionada una escritura de hipoteca, la inscripción del contrato en que la misma se establece se retrotrae a la fecha del asiento de presentación del título que motivó la mención, teniendo tal «hipoteca» el carácter de primera con respecto a otra «hipoteca» establecida posteriormente por el propietario e inscrita antes. Tampoco hay que hacer comentarios.

A partir de la entrada en vigor del Anteproyecto, si es procedente, el artículo 183 impedirá tales interpretaciones, por determinar el mismo que la publicidad del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial. Salvo que el Tribunal Supremo nos sorprenda con exigencias modernas o necesidades del desarrollo económico.

cisos del artículo anterior se entiendan constituidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se establezcan...».

Esta concreción ha superado a la de la misma Ley Hipotecaria española, que, a pesar de las críticas doctrinales, sigue utilizando con deficiencias las expresiones «constituidas» y «establecido».

De forma—a nuestro juicio—inconsciente ha puesto fin el legislador a la polémica en torno al carácter necesario, voluntario o constitutivo de la anotación preventiva de embargo. Y decimos que se ha puesto fin de forma inconsciente, porque se ha procedido a hacer desaparecer el artículo 43 de la Ley Hipotecaria en vigor, que exige la inscripción para que la anotación preventiva de embargo produzca sus efectos de hipoteca judicial.

Ahora bien, la circunstancia de que el Anteproyecto siga considerando la inscripción como declarativa no significa que haya acertado. Como puede comprobarse por la lectura del artículo 192 del Anteproyecto, pudiera ser que el legislador hubiese querido regular el principio de fe pública registral de forma tal, que una transmisión realizada por el titular, e inscrita, devenga en inatacable. Es verdad que el legislador no ha logrado este propósito que le atribuimos (atribución que, no obstante, no nos atrevemos a hacer descansar en otro criterio que en el de ser una aspiración jurisprudencial, consecuencia de interpretar erróneamente la Ley Hipotecaria y el Código civil), y sólo se ha logrado regular, desacertadamente, el principio de publicidad registral desvirtuándole. Pero aquella intención también se puede descubrir, como apuntada, en el texto que comentamos.

¿Por qué decimos que el mantener la inscripción declarativa no significa que sea acertado? Sencillamente, porque sería muy útil preguntarse si no sería más conveniente para la economía de Puerto Rico, y para dar satisfacción a unas exigencias muy fuertes del tráfico, calificar la inscripción de constitutiva o, al menos, de obligatoria. ¿De qué sirve declarar la inscripción voluntaria y declarativa, si luego se va a afirmar que, quien compra de un titular registral, compra en firme, salvo que del mismo Registro se deduzca lo contrario?

¿Por qué recoger una inscripción voluntaria y declarativa si, en esencia, se quiere escoger la idea del artículo 892 del B. G. B., de que, «en beneficio de aquel que adquiera por negocio jurídico un

«derecho sobre una finca o un derecho sobre un derecho, el contenido del Registro vale como exacto, a no ser que contra su exactitud esté practicado un asiento contradictorio o que la inexactitud sea conocida por el adquirente» (45).

A nuestro juicio, como quedó apuntado ya, querer conservar un sistema registral muy parecido al español, forzándole a adaptarse a una realidad totalmente distinta, como es la de Puerto Rico, es destruir el sistema registral; lo que sólo logrará perjuicios de diversa índole, pero pocas ventajas. A no ser que se considere un logro de técnica jurídica romper los troqueles necesarios del Derecho, para dar salida a un afán de «practicismo» y de «exigencias de la realidad», más ficticios que reales.

Si una grandísima parte de la propiedad inmueble, por no decir que toda, está, en Puerto Rico, inscrita; si el acceso a la propiedad, tan reciente, se ve facilitado por la intervención, en el proceso de adquisición, de Agencias y entidades públicas o privadas, locales y federales, que robustecen la titulación, la voluntariedad de la inscripción no tiene razón de ser. Y si la economía exige dar respaldo registral a los negocios con prontitud, la inscripción constitutiva puede ser muy apropiada para tal exigencia; aunque, con el tiempo, pueda demostrar sus garras, que también las tiene.

De la misma manera que el Derecho requiere una forma preterminada *ab solemnitate*, para aquellos negocios de gran trascendencia, pues con dicha forma se otorga seguridad y precisión a los negocios y al tráfico, el regular la inscripción como constitutiva daría fijeza y seguridad. Y, si no se quiere aceptar esta solución por las modificaciones que sería necesario introducir en el Código civil, adóptese la inscripción obligatoria, que, hasta cierto punto, facilitaría la confección de negocios inmobiliarios: tal como los particulares, los profesionales del Derecho y la economía claman.

Si no se quiere sustituir la tradición o modo por la inscripción, declárese a la misma como modo superior y perfecto, en orden a la eficacia para con terceros al menos.

(45) Dice textualmente el parágrafo del B. G. B.: «En beneficio de aquel que adquiera por negocio jurídico un derecho sobre una finca o un derecho sobre tal derecho, el contenido del Registro vale como exacto, a no ser que contra dicha exactitud esté practicado un asiento de contradicción o que la inexactitud sea conocida para el adquirente.»

Cuando, en España, se pensó en hacer la inscripción obligatoria, se renunció a la idea, porque, de un lado, más de la mitad de la propiedad estaba sin titulación; la obligación de inscribir no habría significado, en verdad, el acceso al Registro de todas las fincas, y, además, la titulación devenía en onerosa. Pero tanto la registración de la titularidad, como la onerosidad de titulación, quedan resueltas en Puerto Rico, por virtud de la buena práctica que se sigue, de intervención del Abogado o del Notario con carácter constante, así como por el nivel de vida alcanzado.

El Anteproyecto, por no haberse decidido a dar este paso—sin razón que lo justifique—, sólo ha logrado proporcionar una regulación oscura, deficiente y contradictoria. Ya lo veremos más adelante.

*Valor de la inscripción en orden a la exigencia
de un título y un modo en la adquisición.*

Sabido es que los artículos 549, 363, 1.047, etc., del Código civil, exigen un título y un modo de adquirir, para considerar constituido, modificado o transmitido un Derecho real. También es sabido que la Ley Hipotecaria vigente—aunque LA RICA piense de forma distinta—no afectó a este punto, que sigue permaneciendo regulado por el Código civil. ¿Cuál es el régimen del Anteproyecto? Vámonos a verlo, comprobando la regulación que se otorga a la inscripción en relación con el título y en relación con el modo.

A) Valor de la inscripción en relación con el título.

El Anteproyecto sigue, por regla general, en criterio imperante en la Ley Hipotecaria actualmente en vigor. La inscripción no es título, ni sustituye al título; de forma tal, que un título viciado, aunque se inscriba, seguirá viciado; una venta realizada por quien no es propietario, por inscribirse, no se convalidará («la inscripción no convalida los actos y contratos nulos con arreglo a las Leyes», art. 192, Anteproyecto); a pesar de que, por la desafortunada interpretación del artículo 1.362 (ó 1.473 del C. c. español) del Có-

digo civil, variada jurisprudencia y numerosos autores afirman lo contrario (46).

Pero se establece una excepción, que no es otra cosa que una consecuencia del principio de legitimación registral: «a los efectos

(46) No existe razón, a nuestro juicio, para considerar que el artículo 1362 del Código civil (art. 1.473, C. c. español) establece una excepción por cuya virtud quien primero inscribe es propietario. El precepto, sin oscuridad alguna, considera que «la propiedad pertenecerá *al adquirente* que antes la haya inscrito en el Registro».

He aquí nuestra interpretación:

El precepto dispone acerca de los criterios vigentes en Derecho civil para, en caso de dudas motivadas por una doble venta, determinar quién es el propietario. El artículo, asimismo, recoge la teoría del título y del modo de adquirir. De aquí que disponga:

1.º Si se ha vendido un bien mueble a dos o más personas, cómo sólo tiene título y modo quien posea el documento que justifica la transmisión y detente la cosa objeto del contrato, de entre las dos *personas* será propietaria la que «primero haya tomado posesión». Frente a ésta, la otra *persona*, por tener sólo título, no adquiere derecho real alguno, y si sólo una titularidad crediticia (art. 1.048, C. c.; art. 1.095 C. c. español). Sin olvidar, de otro lado, la presunción de titularidad de la posesión.

2.º Si se ha vendido un inmueble a dos o más personas, dado que la escritura pública lleva consigo la transmisión de la posesión (art. 1.351, C. c.; artículo 1.462, C. c. español), nos encontramos con dos poseedores de una finca, ambos con título—la escritura que les atribuye posesión—, siendo su posesión meramente instrumental. En este supuesto, el precepto atribuye la propiedad «al *adquirente* que antes la haya inscrito». Pues bien, esta referencia al *adquirente* es, a nuestro juicio, fundamental; principalmente si la comparamos con el párrafo anterior, que se refiere a personas (lo cual es obvio, pues allí sólo había un adquirente: el poseedor titulado).

Luego, si el párrafo segundo del artículo que analizamos alude al *adquirente*, hemos de pensar que, bajo la expresión de doble venta hay que considerar dos figuras, confundidas por grandes sectores de la doctrina y de la jurisprudencia:

a) Lo que llamamos compraventa en sentido estricto: cuando un propietario vende, con escrituras de la misma fecha, la misma finca, a compradores distintos. En este caso, ninguno de los que compró tiene preferencia por razón del título, ni por razón de la posesión. Solamente el Registro puede determinar preferencias. Y, como, por imposibilidad de distinguir preferencias, ambos son adquirentes, la propiedad pertenecerá al adquirente que primero inscriba en el Registro.

b) Lo que llamamos doble venta en sentido amplio: cuando un propietario vende la misma finca a personas distintas, pero en distinta fecha; distinta fecha que se acredita en el documento o escritura pública. Aquí no cabe hablar de dos adquirentes. Sólo quien tiene título público de fecha anterior, por tener también la posesión instrumental, es el adquirente. El segundo comprador no adquirió nada, pues nadie da lo que no tiene. Por estas razones, aunque el segundo comprador inscriba, el primer comprador o adquirente puede solicitar que aquél sea arrojado del Registro (que, mientras no medie una tercera, según el artículo 34, no protege con fe pública).

Por ello, la E. de M. de la Ley Hipotecaria española de diciembre de 1944 afirma que «en forma alguna se lesiona a los legítimos titulares de derechos que, estén o no inscritos, continuarán gozando de las debidas garantías».

de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción...» (art. 193, 1.º, Anteproyecto). Esta idea es una novedad del texto que comentamos. Nada había ni hay en la Ley o Reglamento vigentes que autoricen a tal suposición, que se venía aceptando en Puerto Rico, más por aplicación del Derecho español y forzando las consecuencias de la Ley, que porque ésta misma sancionara la eficacia de la inscripción a efectos de usucapión.

Asimismo, se reconoce en el Anteproyecto una presunción que, aunque no significa que la inscripción supla al título, por ser presunción, llevaría, *iuris tantum*, a tal consecuencia: «se presumirá que los derechos reales inscritos... existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo...» (artículo 197, 1.º, Anteproyecto). Es ésta otra de las novedades que nos aporta el legislador.

En el orden valorativo de la inscripción como elemento probatorio de un título material registrado, el artículo 58 del Anteproyecto reitera el contenido del artículo 283 de la Ley actual, al reconocer que la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

Es de lamentar que el Anteproyecto no contenga la solución en torno a si la apariencia de titularidad que puede proporcionar la inscripción ha de significar el reconocimiento de un poder de disposición. Aunque pensamos, naturalmente, que legitimación y poder de disposición corren por vías distintas, el introducir una norma que pusiera punto final a la cuestión hubiese sido de interés. Sobre todo, después de que el artículo 192 puede ser la puerta abierta para cualquier interpretación indeseable; aunque, como veremos en su momento, tal artículo no puede ser contemplado como precepto que afronte el problema.

B) Valor de la inscripción en relación con el modo.

El Anteproyecto no se ha preocupado, ni tenía que preocuparse, si quería seguir la pauta del Derecho tradicional, de modificar el Código civil. Y, aunque hemos de volver a apuntar que el artícu-

lo 192 pudiera considerarse como desvirtuador de la afirmación precedente. mediante nueva remisión a su lugar oportuno, veremos como no hay tal. Este artículo, tanto dice, que, en último extremo, no dice nada.

Valor de la inscripción en relación con la publicidad.

Dejamos el examen de este aspecto para tratar del mismo al analizar el principio de publicidad registral.

Valor de la inscripción en relación con su obligatoriedad y con la efectividad de los derechos.

Dentro de la tónica de excelencia que debe rodear a un texto legal, hemos dicho, y lo repetimos ahora, que el lenguaje debe cuidarse. Si en el sistema de la Ley vigente se ha criticado el uso de determinadas expresiones que parecen convertir la inscripción en obligatoria, poco esfuerzo representaba para el legislador haber suprimido dichas expresiones del texto del Anteproyecto. No se ha hecho así. Ya el artículo 1.º, párrafo 4.º, se preocupa de incluir ese «se inscribirán», que se va reiterando en una serie de preceptos, cuales los artículos 120, 121 (exceptuando de la inscripción), 122 (que sigue excluyendo), 127, etc. Y, muy principalmente, el artículo 417, del que nos ocupamos de inmediato.

Aquellos defectos de expresión son criticables, porque, primero, ya existía una traducción condenatoria de tales expresiones, y, segundo, porque la regulación de la eficacia de la inscripción no se ha alterado, aunque se ha perfeccionado al formularse con más claridad el principio de legitimación. Queda claro en el Anteproyecto que la inscripción voluntaria seguirá siendo necesaria para lograr la protección registral, necesidad de la inscripción, que lo será en mayor o menor grado.

Debemos, en este punto, negar acierto a la Comisión redactora por la inclusión del artículo 417 del Anteproyecto, que es copia del artículo 389 de la Ley vigente. Un precepto como éste, del que sólo cabe afirmar, como hace GONZÁLEZ PALOMINO con su natural grace-

jo, la innecesariedad e inconveniencia de prestarle atención (47), debió desaparecer de la reglamentación registral.

Inicialmente, el artículo 417 vuelve a reiterar las expresiones desastrosas que parecen negar a la inscripción su carácter de voluntaria; vuelve a recogerse la alusión a «derechos sujetos a inscripción»; la referencia al documento «no inscrito y que debió serlo», y, para colmo de defectos, decreta la inadmisibilidad en los Tribunales y organismos cuasijudiciales.

Y decimos que el artículo es irrelevante porque las razones que justificaron su inclusión en la Ley Hipotecaria vigente, al tiempo de su promulgación, dejan de existir desde el momento en que existe una buena formulación de la fe pública (48).

Doctrina y jurisprudencia de aquellos tiempos, tanto en Puerto Rico como en España, estuvieron de acuerdo en afirmar que el tercero al que hace referencia el artículo 389 de la Ley vigente, ó 417 del Anteproyecto, es el tercero protegido por la fe pública, re-

(47) Art 417: «No se admitirá en los Tribunales y en aquellos organismos del Gobierno que jerzan facultades 'cuasi' judiciales, ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, por el cual se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren o extinguieren derechos sujetos a inscripción, según este Código, si el objeto de la presentación fuese hacer efectivo en perjuicio de tercero el derecho que debió ser inscrito.

No obstante, podrá admitirse en perjuicio de tercero el documento no inscrito y que debió serlo, si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior que hubiese sido inscrito.

También podrá remitirse el expresado documento cuando se ejercite la acción de rectificación del Registro o cuando se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel documento.»

Refiriéndose al similar precepto del Derecho español, escribe GONZÁLEZ PALOMINO que el mismo «es una norma *sin sanción*, que todo lo más tiene naturaleza reglamentaria. Yo pienso seguir admitiendo en mi oficina todos los documentos no inscritos que arriben a ella, y creo que todos los Notarios, lo confiesen o no, harán lo mismo», en lo cual tiene el autor plena razón (GONZÁLEZ PALOMINO: «La liberación de cargas y la nueva Ley Hipotecaria» R. G. L. J., septiembre 1945).

Menos mal que en Puerto Rico no tendrá el Notario que forzar su deontología. El mismo párrafo primero del artículo 417 del Anteproyecto limita la inadmisión a títulos modificativos, etc, «sujetos a inscripción, según este Código», y como el Código no sujeta a inscripción, pues mantiene a esta voluntaria, no habrá problemas; salvo, claro es, con hipotecas o en materia de propiedad horizontal. Con todo lo cual, no sólo se pone de relieve la innecesariedad del precepto y su absurdo, sino la mala redacción del articulado del Anteproyecto.

(48) Es verdad que el Anteproyecto no formula con excelencia la fe pública; más valdría decir que la «desformula». Lo que no ha de significar que, por tal desformulación, consideremos ya necesario el artículo 417.

gistrar (art. 34, Ley Hipotecaria en vigor). Y, como protegido, es indiferente que se presenten contra él títulos no registrados, pues en nada le afectan. Por más que el párrafo último del artículo 417 que comentamos hace posible que el documento se acepte por tales organismos que no deben aceptarlo, precisamente para perjudicar a tercero, desde el momento en que, con su presentación, se invoque la cancelación de inscripción, por no reunir el tercero alguno de los requisitos necesarios para que le proteja la fe pública.

La norma de inadmisibilidad tenía su lógica dirigida a los organismos de la Administración, en tanto en cuanto de esta manera se coaccionaba un poco a los particulares para que inscribiesen sus títulos, y tenía su lógica, siendo una norma pensada para una situación como la española, o la puertorriqueña de por aquel entonces. Volver a traer este precepto es incluir una norma sin interés, e incidir en un contrasentido, dentro de un mismo precepto; pues, precisamente, son los organismos judiciales o cuasijudiciales los más interesados en admitir tales documentos, inscritos o no, como medio de prueba.

Queda, además, en evidencia la injusticia del precepto. Como escribe GONZÁLEZ PALOMINO, «reconocer un derecho como eficaz y perfecto en sí mismo y en su adquisición y negarle amparo por falta de un requisito facultativo que entre partes no le da fuerza alguna, es absolutamente injusto y absolutamente ilegal, ya que nuestro sistema no se ha modificado y el Código civil sigue intacto» (49).

De otro lado, el artículo 417 significaría la apertura de otra contradicción, si se le relaciona con el artículo 192. Pero, dentro de nuestro sistema general de remitirnos para más tarde, para más tarde nos remitimos.

II

EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD EN EL ANTEPROYECTO

El análisis de la regulación que otorga el Anteproyecto al principio de publicidad vamos a efectuarlo del siguiente modo: examen del principio de legitimación, del principio de fe pública regis-

(49) GONZÁLEZ PALOMINO: op. cit. pág. 24, de la separata

tral, regulación de la posesión dentro del texto en relación con el Registro, y, finalmente, la publicidad formal del Registro de la Propiedad.

El principio de legitimación.

Como era de imaginar, el Anteproyecto ha puesto fin a la situación que nos ofrece la vigente Ley Hipotecaria. Esta crea dificultades al intérprete para que éste pueda deducir las consecuencias de la legitimación registral. El Anteproyecto, aunque no reforma el sistema, sí mejora notablemente su expresión legislativa, en los artículos 1.º y 197 de su texto (50).

(50) Art. 1: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la toma de razón de los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles, mediante un sistema de publicidad de los títulos que contienen las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y demás derechos reales sobre dichos bienes, de los derechos anotables y de las resoluciones judiciales que afectan a la capacidad civil de las personas.

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico constituye un solo distrito registral de la propiedad y sobre el mismo se ejercen las funciones, facultades y deberes inherentes al Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

Subsistirán las Secciones del Registro de la Propiedad en todas las circunscripciones territoriales en que se hallan establecidas al presente.

En cada Sección se inscribirán los títulos referentes a las fincas situadas dentro de su circunscripción territorial. Si una finca estuviese situada en la circunscripción de dos o mas Secciones o demarcaciones, se describirá en todas ellas, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o demarcación.

Los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscritos están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos legales que a ellos correspondan mientras dichos Tribunales no hagan declaración en contrario»

Art. 197: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Esta presunción, al igual que la precedente, admite prueba en contrario, pero los Tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito a reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que, previamente o a la vez, se pida en demanda judicial la nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción. Dicha demanda habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa este Código, cuando haya de perjudicar a tercero

Las cuestiones sobre preferencia o prelación de títulos y derechos registrados se decidirán en juicio ordinario.»

El párrafo último del artículo 1.º declara que los asientos registrales están bajo la guardia de los Tribunales, produciendo sus efectos propios legales hasta que los Tribunales no afirmen una solución contraria. O, en otras palabras, ante una disparidad existente entre el Registro y la vida extratabular, habrá que estar a lo que los asientos nos indiquen, interin no sean modificados por su concordancia auténtica.

Por su parte, el artículo 197 se encarga de reconocer que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tienen la posesión de los mismos. Esta presunción, al igual que la precedente, admite prueba en contrario, pero los Tribunales cuidarán de que, en caso de duda sobre el hecho de posesión, sea reconocido como poseedor el titular inscrito, a reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente».

El precepto—que incurre en el pequeño fallo gramatical de designar a los Tribunales con minúscula, cuando, en otros preceptos, se escribe bien la palabra—demuestra que no era exacta alguna sentencia del Tribunal Supremo, conforme a la cual una posesión real no queda vencida, por la que se deriva del título inscrito (51). Se afirma rotundamente (52) que la presunción derivada del principio de legitimación tiene plena intensidad. Lo que no se aclara es a qué tipo de posesión hay que aplicar la presunción. Por esta omisión en la aclaración, volveremos a sufrir la polémica doctrinal habida en España en torno a esa posesión presunta. Habrá que determinar si el texto del Anteproyecto se refiere a la posesión física (SANZ FERNÁNDEZ), o al derecho de poseer propio del titular del dominio (AZPIAZU), o a la posesión inherente al dominio, a la del propietario-poseedor (ROCA SASTRE), etc. Este pro-

(51) Aunque siempre hemos pensado que la posesión real, en cuanto posesión, no tiene por qué ceder ante una presunción registral. Como presunción queda coja ante la prueba que la vida extratabular ofrece. La posesión de mero ánimo ha extinguido la posesión siempre. De ahí la necesidad o, al menos, conveniente, de concretar el carácter posesorio a que se refiere la presunción legal.

(52) Sobre la conveniencia o inconveniencia de la presunción, ver GIMÉNEZ ARNAU: «La inscripción de posesión». R. G. L. J., 1944

blema debió quedar resuelto por el legislador, bien olvidándose de una presunción posesoria que escasa importancia tiene, bien concretando perfectamente el carácter de la posesión que se presume.

Presumida la extensión del derecho escrito y su existencia, queda claro por qué el asiento cae bajo el manto protector de los Tribunales.

Queda claro, asimismo, como consecuencia de ello, que no puede ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos..., sin que, previamente o a la vez, se pida en demanda judicial la nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción. Asimismo, es evidente la consecuencia de que «se presumirán extinguidos los derechos contenidos en un asiento cancelado» (art. 230, Anteproyecto).

Hasta aquí el acierto del Anteproyecto, siempre que consideremos que las presunciones legales no dan bases para considerar existente lo que no existe. Como se puede comprobar, se formula el principio de legitimación, haciendo posible que del mismo surjan determinadas consecuencias substantivas. Queda, como se indicó, sin resolver, si el legislador estima conceptos iguales, legitimación y poder de disposición. Todo ello es comprensible.

Pero lo que no resulta tan comprensible es por qué el legislador no ha incluido en el Anteproyecto las consecuencias más interesantes del principio de legitimación: las procesales, mediante la regulación del vehículo adecuado a las mismas. ¿De qué sirve volver al viejo sistema de las presunciones posesorias, en vez de afrontar decididamente las consecuencias procesales de la legitimación? ¿De qué le sirve al titular registral tanta presunción a su favor, si el efecto propio de la presunción—que es dispensar de prueba—puede quedar anulado mediante una simple reversión en la carga de la misma? Es verdad que, como demandante, el titular registral podrá ejercitar las acciones inherentes al dominio—reivindicatoria, confesoria, negatoria—mediante la certificación registral. Pero el alcance práctico de esta presunción es limitadísimo, pues, si el titular posee título, más le valdrá apoyar en él sus reclamaciones, ya que el valor de la inscripción puede ser anulado por la anulación de la inscripción misma. La presunción, pues, deviene en interesante cuando falta el título. Falta en el texto

del Anteproyecto algo que el legislador, que copió el artículo 38 de la Ley española, no incluyó: el procedimiento sumario por cuya virtud, mediante la invocación del contenido registral, el titular, según el Registro, puede oponerse a cualquier perturbador. Nos referimos al procedimiento sumario del artículo 41 de la Ley Hipotecaria vigente en España.

Tal como el Anteproyecto formula las consecuencias procesales de la legitimación registral, el reconocimiento de dichas consecuencias no pasa de ser un reconocimiento intelectual o teórico, sin resultados prácticos de interés. Verse obligado el titular registral a incoar un plenario, soportando la pérdida de tiempo, la onerosidad del procedimiento y la lentitud con que en algunas Salas o Secciones se llevan los negocios, hace que la legitimación quede en el aire.

Es lástima que el artículo 197 se limite a afirmar que «las cuestiones sobre preferencia o prelación de títulos y derechos registrados se decidirán en el juicio ordinario», siendo el Anteproyecto, precisamente, un texto que ha querido convertir el Registro en un instrumento expeditivo—hasta el punto de preferir perjudicar la función garantizadora que todo Registro debe cumplir—. Paradoja incomprensible: cuando, sin detrimento de las instituciones jurídicas, puede ordenarse un sistema rápido, económico y sencillo, recurre el legislador a remitirse a un procedimiento carente de interés. Y, cuando se debe tomar muy en consideración la garantía de los derechos, no se atiende a tal garantía, prefiriendo aplicar criterios expeditivos, pero destructores, y, por ello, ineficaces.

Continuando con esta paradoja, y con la copia de los dos párrafos primeros de la Ley española (art. 38), se preocupa el Anteproyecto en remachar que la «demanda—de nulidad—habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa este Código, cuando haya de perjudicar a tercero». Este precepto, calificado por ROCA SASTRE como de «técnica bastante desgraciada» (53), no tiene sentido por sí mismo. De un lado, que el tercero resulte o no perjudicado es algo que sólo puede conocerse *a posteriori*, pero no antes; de otro lado, es independiente del ejercicio de una acción

(53) ROCA SASTRE: Derecho hipotecario. Barcelona, 1948, I, pág. 346.

y de sus resultados que se produzca o no perjuicio a tercero. Si este tercero está protegido por la fe pública registral, es indiferente la causa que motivó la acción; por el contrario, si no está protegido por la fe pública, no hay razón para restringir las causas de enervación de la acción correspondiente. Es por eso por lo que, refiriéndose al Derecho español, escribe Roca SASTRE (54), que este precepto «debe entenderse en el sentido de que contra un tercer adquirente protegido por la fe pública registral no puede producir efecto la demanda contradictoria del dominio y la cancelación de inscripción». Pero como esta consecuencia se afirma con meridiana claridad en el artículo 196, párrafo último, la redacción dada al artículo 197, en la proposición que analizamos debe ser rectificada por el procedimiento más conveniente: quitar la última oración del párrafo 2.º del artículo 197 del Anteproyecto.

Bajo esta serie de paradojas, que suelen presentarse con frecuencia cuando se hace una mala copia del Derecho extranjero, ya indicábamos el absurdo que supone remitir a un procedimiento plenario la ventilación de cualquier cuestión que se suscite. Se incurre en el vicio de limitar las causas de incoación del proceso a unas predeterminadas por la Ley, con lo cual se borra el procedimiento plenario una de sus características fundamentales: el ser pleno.

De ahí que tampoco tenga sentido afirmar, como hace el párrafo 3.º y último del artículo 197, que «las cuestiones sobre preferencia o prelación de títulos y derechos registrados se decidirán en juicio ordinario», pues en juicio ordinario se van a ventilar todas las cuestiones que surjan entre un titular inscrito y otro no inscrito.

Cuando el artículo 197 se refiere a la existencia de una demanda contradictoria del dominio, está recogiendo el espíritu que informa a los artículos 40 y 41 de la Ley Hipotecaria española, de los que este último regula un sumario para que el titular registral pueda oponerse a cualquier perturbador de su derecho. Pero, como dicho procedimiento no ha pasado al Anteproyecto, la idea que quiere recoger el artículo 197 queda en el aire.

Ya indicábamos antes que ofrece pocas ventajas afirmar un

(54) Ibídem

principio de legitimación registral, si no se provee un procedimiento adecuado. Piénsese que el titular registral, al presentar certificación registral contra la demanda, obliga siempre a plantear las cuestiones en plenario. Y una contradicción realizada frente a un asiento no tiene por qué seguir, forzosamente, dicho cauce. Ante supuestos, por ejemplo, de afirmación de falsificación de la certificación registral, o de la omisión de condiciones en la misma que desvirtúan la acción, o que la finca o el derecho se encuentren inscritos a nombre de persona distinta del titular o a favor del contradictor, o que el contradictor posea la finca o el derecho (valga la expresión) en virtud de contrato. En estas hipótesis, un procedimiento abreviado es más que suficiente. De esta manera, con brevedad en el tiempo puede concordarse el Registro con la realidad, si es que procediese. Y, al tiempo, adquiriría significado el párrafo último del artículo 197.

Aparte de las consideraciones procesales indicadas, el artículo 193 del Anteproyecto sigue siendo consecuente con la presunción legitimadora de la inscripción, al reconocer que «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

El principio de la fe pública registral.

Al Anteproyecto se le pueden señalar, como a cualquier proyecto legal poco terminado, variadas deficiencias. Es natural, aunque no sea justificable, y, asimismo, todas las deficiencias pueden ser remediabiles. No obstante, estos defectos que hemos apuntado, y otros que señalaremos—en esta desagradable tarea de criticar con carácter un tanto negativo, sin perjuicio de que su puesta en evidencia signifique ya una cierta labor positiva—, queremos poner de manifiesto que el Anteproyecto implica mejoras generales sobre el sistema en vigor. Será lamentable que, en problemas concretos, el texto que comentamos no haya avanzado la solución existente ya en la doctrina o en la jurisprudencia de otras nacio-

nes (perfectamente aplicable); será lamentable que no se hayan llevado a cabo formulaciones más generales, abandonando por completo el casuismo innecesario; será, incluso, lamentable que el legislador se haya conformado con traer parte del Derecho español, olvidando que existen otros sistemas registrales que, mejores o peores, se adaptan mejor a la realidad de Puerto Rico y a las aspiraciones—atécnicas, pero existentes—de ciertos sectores de su población. Ello obligará, unas veces, a volver los ojos al texto vigente, o al Derecho y jurisprudencia de fuera, o a forzar determinadas interpretaciones.

Pero lo que, a nuestro modo de pensar, no tiene justificación es la regulación que el Anteproyecto ofrece a la fe pública registral. Ante la lectura de los artículos dedicados a ella, da la impresión de que el legislador—al igual que no ha aprovechado los efectos más convenientes de la legitimación—, ante el tenebroso problema del tercero registral protegido por la fe pública, ha tenido miedo—o le ha faltado tiempo—, para informarse totalmente del problema, hacer una elección consecuente de soluciones y establecer una regulación coherente.

Esta omisión de—digámoslo así, aunque sin ánimo de atribuir ni distribuir culpas inexistentes—la atención debida; esta posición que, más que ecléctica, es oscura por contradictoria, es de una gran importancia, siquiera devenga aquí en perjudicial. Sólo por ello es posible aseverar la muy urgente necesidad de que el texto del Anteproyecto se ofrezca a una revisión, muy profunda, dejando para un momento posterior su aprobación. A pesar de la necesidad de traer a Puerto Rico un régimen más flexible de entre los que garantizan el tráfico jurídico, es más conveniente la espera.

Desde el momento en que el Código civil afirma y recoge la teoría del título y del modo de adquirir; desde el momento en que—contra lo que pueda pensar LA RICA—no existe razón alguna de suficiente peso para pensar que la legislación hipotecaria ha establecido un sistema distinto en la adquisición de derechos reales sobre inmuebles y derechos inscribibles e inscritos (muy principalmente, en Puerto Rico); desde el momento en que la inscripción nunca ha funcionado, en sistemas como los nuestros, como un modo más robusto—a pesar de los intentos en este sentido de VILLARÉS PICÓ—; desde el momento en que, ni siquiera en el supues-

to de doble venta contemplado por el artículo 1.362, Código civil—contra lo que pueda afirmar CASTÁN o la jurisprudencia isleña, muy influida por él—, la inscripción opera como excepción al principio general; desde este momento, el concepto de tercero protegido por la fe pública registral debe ser fijado en el subadquirente que inscriba su derecho y actúe de buena fe.

Ninguna objeción haría, por mi parte, para considerar que tercero es el adquirente de un titular registral, si el sistema de Derecho positivo, la tradición de Ley Hipotecaria y Código civil, y el Derecho histórico, lo autorizasen. Pero, no siendo así (55), hay que ser consecuente. Nunca nos cansaremos de decirlo.

(55) Ya ROCA SASTRE se ha preocupado en abundancia de aclarar estas ideas («El problema de la relación que respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria guarda el artículo 32 de la misma». R. C. D. I., 1965). Y, reconociendo que el problema del tercero no es un tema agradable, ha de afirmarse la necesidad de concretarle específicamente. Aquí sólo nos interesa poner de relieve que siendo, quizá, discutible el concepto de tercero en la Ley Hipotecaria española de 1944—lo que, a nuestro juicio, tampoco es discutible, y ha de considerarse al tercero como un subadquirente—, en relación con la Ley Hipotecaria vigente en Puerto Rico no hay duda alguna, pues la doctrina y la jurisprudencia españolas están, en este punto, de acuerdo.

El mismo NÚÑEZ LAGOS, citando a POU, escribe que «El legislador... no había podido menos de conceder ciertas ventajas a los títulos registrados cuando se hallaban en oposición con otros que no tuvieran este requisito. Sin embargo, estas ventajas no podían ser ilimitadas... Por eso se fija un límite», en el artículo 33, según el cual la inscripción no convalida los actos y contratos nulos. Pero, entonces, ya no bastaban los asientos del Registro para servir de garantía «al que pretendiese adquirir la propiedad, toda vez que podía ser nulo el título inscrito. Entonces, en la alternativa de tener que atentar contra el objeto primordial de la Ley, el de asegurar la propiedad, o tener que conceder a la mera inscripción en el Registro el efecto de convalidar actos nulos, distinguió la situación de aquel que en el Registro apareciera como dueño, sin serlo... En la calidad de supuesto dueño dispuso que fuera ineficaz la inscripción del título al efecto de vencer en juicio al propietario legítimo. Como causante de un tercero, mandó que tampoco pudiese servirle dicha inscripción al efecto de legitimar su título, aunque sí favorecería al tercero para el efecto de conservar la propiedad adquirida en el caso de ser vencido dicho causante en virtud de título anterior no inscrito, o de causas que no resultasen claramente del mismo Registro...» («Tercero y Fraude en el Registro de la Propiedad». R. G. L. J., 1950, pág. 39, nota 18). Y, comentando estos párrafos, escribe el mismo NÚÑEZ LAGOS: «los autores de la Ley, por este camino sin precedentes legales, pero con una intuición maravillosa, formularon la doctrina en los siguientes términos: *inter partes* el problema del título, válido o inválido, no interesa al Registro, queda en Derecho civil. A tercero civil inscrito—tercero inmediato—no le perjudica lo no inscrito (art. 23), pero siempre que no se trate de acciones de ineficacia, pues la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, y el tercero del artículo 23, si bien lo amparamos frente a gravámenes, no es el tercero que protegemos frente a la nulidad. No obstante, si el título inválido e inscrito, o mejor dicho, si el asiento claudicante que encierra un acto o contrato nulo

Y el texto del Anteproyecto no es, en este punto, nada consecuente. Pero no sólo incide en la falta de consecuencia y de coherencia que podría atribuirse a un VILLARÉS PICÓ o a un CASTÁN—frente al rigor, a nuestro juicio erróneo en su base, pero perfectamente hilvanado de LA RICA—, sino que es una ausencia de coherencia para con su mismo contenido. Unos preceptos elaboran un concepto de tercero, mientras que otros artículos hacen referencia a otro tercero. Y no se nos diga que esa duplicidad significa haber recogido la tesis dualista de NÚÑEZ LAGOS, pues nada hay más discordante. La tesis dualista, acertada o no, tiene sentido. La dualidad de terceros (o quién sabe si triplicidad) del Anteproyecto es una dualidad desatinada.

¿Cuál ha podido ser la razón de ese desatino? Es la impresión de que, hasta tal punto, ha temido el legislador—en este caso, la Comisión—intentar precisar estos conceptos, tan fundamentales, que artículos como el 193, párrafo último (56), que quiere ser copia del artículo 36 de la Ley española, ha omitido la palabra «tercero». Pero veamos con más detalle.

El artículo 192 quiere ser eje fundamental en la materia, que—

no ha inducido a error a un adquirente posterior, respecto de éste no se hace efectiva la nulidad o resolución del derecho de su causante o transmitente. Para este tercero especial la resolución o la nulidad ha dejado de ser *ex tunc*: queda protegido frente a la acción reivindicatoria. Así lo consagra el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Es decir, el mismo NÚÑEZ LAGOS reconoce que la inscripción no significa barrera alguna—al menos en la Ley vigente en Puerto Rico: y, en España, hasta la Ley de 1944—, insalvable. La única diferencia que existe entre este pensamiento y el nuestro es que no creemos que el tercero del artículo 23 y el del artículo 34 sean terceros distintos. El tercero es un concepto unívoco.

La razón de la univocidad estriba en que no cabe hablar de una relación jurídica determinante exterior al Registro, pues la Ley Hipotecaria y el Registro de la Propiedad sólo se preocupan de aquello que está dentro del Registro mismo. Y, en consecuencia, ha de comenzarse por reconocer que relaciones determinantes, fuera del Registro, no existen a efectos registrales. Por eso no creemos que tenga razón BALLARÍN cuando escribe, compartiendo en buena parte la tesis de NÚÑEZ LAGOS, que el supuesto de la doble venta sólo puede explicarse con tal tesis («Vida Jurídica», comentando la conferencia de NÚÑEZ LAGOS, «El Registro de la Propiedad Española». A. D. C., 1949), ya que la doble venta hay que explicarla por otros cauces.

(56) Dice el artículo 193, párrafo último: «La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro.» El artículo 36 de la Ley Hipotecaria de España, en su párrafo último, determina: «La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero.»

riendo, asimismo, recoger los artículos 33 y 34 de la Ley vigente, al tiempo de que se quiere aproximar al artículo 34 de la Ley Hipotecaria española. Dice este artículo:

«La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos. Sin embargo, protege y convalida los derechos del tercero, comprendido en los párrafos siguientes:

Es tercero quien, de buena fe y a título oneroso, adquiera algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo, y será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, aunque después se resuelva o anule el del otorgante en virtud de causas que no consten del propio Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente, a título gratuito, sólo gozará de la protección registral que corresponda a sus causantes o transferentes.»

Ante esta redacción, parece que la Comisión ha querido, de un lado, conservar los artículos 33 y 34 de la Ley en vigor; dar permanencia al artículo 27, que concreta quién es tercero, y, en apariencia, ha querido dar entrada al artículo 34 de la Ley Hipotecaria de España, como quedó dicho. La realidad es que eran muchas intenciones, de las que no se ha logrado ninguna.

La primera afirmación del artículo—de que la inscripción no convalida los actos y contratos nulos—es apropiada, y hasta es conveniente y resulta interesante la referencia a que la inscripción no altera las relaciones jurídicas. El concepto de la relación jurídica es casi virgen en Derecho positivo.

Por el contrario, la segunda afirmación resulta un contrasentido técnico. Esa frase de que, «sin embargo..., convalida los derechos del tercero...», es un craso error. Nunca el Derecho convalida actos nulos; a lo sumo, no los considera y cierra los ojos ante su presencia, que es muy distinto a convalidar. De otro lado, la inscripción puede difícilmente convalidar los derechos del tercero, pues en el Registro no se inscriben derechos, sino títulos materiales.

Pero mucho más equivoca es la definición que se da del tercero.

Cuando el Anteproyecto afirma que es tercero quien, «de buena fe y a título oneroso...», está negando el concepto de tercero. Tercero es el tercero, lo sea con mala fe o lo sea a título gratuito. La tercería es un concepto que se define por sí mismo, y las cualificaciones o requisitos para que actúe la fe pública registral son requisitos para que ésta opere; son algo añadido al concepto de tercero Tercero y protegido por la fe pública registral, aunque sean conceptos equiparados por una mala práctica, pertenecen a esferas distintas. El tercero pertenece a la esfera del ser; el tercero, a título oneroso y con buena fe, se adscribe a la esfera del valer. Y desdice muchísimo de un texto legal confundirlas.

De otro lado, quien adquiere «algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para transmitirlo» no es tercero, sino, evidentemente, parte. Y esto lo reconoce ya el mismo NÚÑEZ LAGOS, quien es el patrocinador de que el artículo 23 de la Ley hace referencia a un tercero, que, en principio, no guarda relación con el del artículo 34, ambos de la Ley Hipotecaria (57).

Ante esta definición, tan desorientada, del tercero, pierde sentido la frase siguiente: «y será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, aunque después se resuelva o anule el del otorgante en virtud de causas que no consten del propio Registro». Esta frase sólo significa, con otras palabras, que, «sin embargo, protege y convalida los derechos del tercero, comprendido en los párrafos siguientes».

Dicha ausencia de sentido se manifiesta con claridad: si es tercero—según el Anteproyecto—quien adquiere de un titular registral, y sólo por esta circunstancia, interviniendo con buena fe y por onerosidad, ha de ser mantenido en su adquisición, la referencia a una posible anulación del derecho de la persona de quien trae causa no tiene razón de ser, ni es factible; pues la persona de quien el titular registral trae causa será, a su vez, adquirente de otro titular registral, y, por ello, también tercero. De donde, ante una determinada inscripción, todas las sucesivas caerán bajo el principio de fe pública registral, sin que queden afectadas las mismas por nulidades. Se crea así un Registro, que

(57) NÚÑEZ LAGOS: *Tercero y Fraude en el Registro de la Propiedad*. R. G. L. J., 1950.

no sólo es un burladero al querer y sentir de GONZÁLEZ PALOMINO, sino una fábrica de fraudes.

El artículo 192 del Anteproyecto ofrece una fundamental diferencia entre los artículos 33 y 34 de la Ley vigente o con el artículo 34 de la Ley española. Tanto en una como en otra, se reconoce que, quien adquiere de un titular registral, será mantenido en su adquisición, aunque algún vicio que se encontrase fuera del Registro hiciera extinguir la inscripción anterior, resolviendo o anulando el derecho transmitido por el otorgante. Estos dos preceptos presentan y contemplan la posición del tercero en su propia esencia: una posición patológica, que se pretende proteger manteniendo al interesado [tercero] en su adquisición, si se dan en él una serie de requisitos o circunstancias; de otra forma, la adquisición pretendida se haría imposible—de no intervenir la fe pública—, por cuanto el titular registral, al ver anulada su situación en el Registro, carecería de facultades para transmitir (refiriéndose aquí a las facultades aparentes, claro es). Y, de acuerdo con los principios generales de Derecho civil, un tercero de buena fe no ha de quedar perjudicado por situaciones deficientes, cuya viciosidad ignoraba tal tercero.

La diferencia entre el artículo 34 de la Ley española y el artículo 192 del Anteproyecto estriba en que en aquella no se ha incluido una copulativa; de tal forma, que todo el primer párrafo del artículo 34 es necesario consultar para fijar el concepto de tercero, que es un subadquirente. Y esto también lo reconoce NÚÑEZ LAGOS, amén de ROCA SASTRE, la jurisprudencia española, que parecía «aferrarse a la idea de que el primer adquirente, no es tercero» (58). Y, como indica NÚÑEZ LAGOS, el mismo LA RICA, «que tampoco era partidario de considerar tercero al primer adquirente», refiriéndose al período anterior a la publicación, en España, de la Ley Hipotecaria de 1944 (59).

La diferencia entre el artículo 192 del Anteproyecto y del artículo 34 de la vigente Ley Hipotecaria de Puerto Rico es similar. Refi-

(58) NÚÑEZ LAGOS: *Tercero y Fraude en el Registro de la Propiedad* R. G. L. J.; concretamente, entre otras, la sentencia de 15 de diciembre de 1887, conforme a la cual «no hay tercero cuando no hay más que un comprador» o una sola enajenación.

(59) NÚÑEZ LAGOS: *Tercero y Fraude en el Registro de la Propiedad*. R. G. L. J., 1950.

riéndose a la regulación actualmente existente en Puerto Rico, escribe NÚÑEZ LAGOS, citando a POU, lo que es el verdadero sentido del tercero protegido por la fe pública. Ante la afirmación del artículo 23 de que lo no inscrito no perjudica a tercero, se pensó conveniente hacer la oportuna advertencia que incluye el artículo 33 vigente, y, ante los efectos excesivos que éste pudiera producir, se incluyó el actual artículo 34 (60).

Pero al haber incluido el artículo 192 del Anteproyecto la copulativa, «y» desgaja el concepto de tercero, para aplicarlo a una parte del concepto mismo, quedando la segunda parte de tal concepto como elemento que cualifica, y, a su vez, inútil, en virtud de la separación generada.

Es aceptable pensar que la Comisión quiso hacerse eco de la dirección jurisprudencial, ya muy frecuente, por desgracia, que, siguiendo un enfoque anómalo de la jurisprudencia española sobre el artículo 1.473 del Código civil español (art. 1.362, C. c. de Puerto Rico), quiere proteger con fe pública a toda persona que inscribe su adquisición, o pseudo-adquisición, en el Registro. Pero esta orientación, que, de un lado, ha elevado a principio general lo que se afirmaba como excepción (61), y, de otro lado, confunde las consecuencias propias de la legitimación, con las de la fe pública registral, ni siquiera ha sido bien recogida.

Si aceptáramos el sentido literal del artículo 192 del Anteproyecto, haciendo caso omiso de sus mismas contradicciones literales—que ya de por sí hacen ineficaz el artículo—, deberíamos admitir que la protección registral propia de la legitimación carecería de fundamento. La presunción de exactitud del Registro (el contenido del art. 34 de la Ley Hipotecaria vigente) quedaría absorbida por la presunción de integridad (el contenido del art. 23 de la Ley actual). A nosotros nos resulta muy extraño pensar esto, pues no existe antecedente alguno, ni en Derecho positivo, ni en doctrina, que lo explique.

Si comparamos el artículo 191 del Anteproyecto (que recoge el artículo 23 de la Ley vigente) con el artículo 192 (que ha querido

(60) Recordemos las palabras de POU, transcritas por NÚÑEZ LAGOS, que hemos insertado en la nota 55.

(61) Excepción y equivoca, pues se venía, y se viene, sustituyendo la expresión «adquirente que primero inscribió» por la de «persona que primero inscriba», lo que es diametralmente distinto.

recoger varios preceptos y no ha recogido, finalmente, ninguno, salvo el art. 33 de la Ley), tendríamos que admitir, sentado que es posible comprender el artículo 192, tal como el legislador quiso redactarlo, que son reiterativos, y que el artículo 191 incide en afirmar lo que, por su parte, sanciona el artículo 192.

Veamos por qué. Si se afirma, por un lado—artículo 191 (62)—, que lo que no está debidamente inscrito no perjudica a tercero, ¿qué diferencia existe entre tal afirmación y el reconocimiento de que, quien compra del titular registral, compra tal como en el Registro consta el inmueble o Derecho real? Tampoco en este caso lo no inscrito no perjudica a tercero, aunque pueda perjudicar—en hipótesis que el artículo 192 hace prácticamente imposible—al titular mismo.

Parece olvidarse que el artículo 23 de la Ley vigente, como tantos otros, contemplan distintos supuestos de aplicabilidad de la fe pública registral y de la legitimación, es decir, del principio de publicidad registral, que fue formulado casuísticamente por el legislador español. Y, si la Comisión ha intentado una formulación más general, ha debido suprimir las referencias concretas. Por más que no creemos que la Comisión haya pensado en llevar a cabo aquella formulación general. Siguiendo los malos pasos de la Ley Hipotecaria española de 1861—y su peor interpretación—, el Anteproyecto da paso a una serie de artículos contradictorios.

Si comparamos el artículo 192 con el artículo 194 (63), hallaremos otra contradicción, pero más grave. Pues mientras el artículo 192 quiere definir al tercero protegido por la fe pública registral como un adquirente, el artículo 194 define al tercero como subadquirente: «podrán rescindirse las enajenaciones hechas en fraude de acreedores cuando el segundo o posterior adquirente fuere cómplice».

(62) Art. 191: «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro carecerán de efectos respecto de terceros.»

(63) «Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que no consten explícitamente en el Registro perjudicarán a tercero.»

Podrán rescindirse las enajenaciones hechas en fraude de acreedores cuando el segundo o posterior adquirente fuere cómplice en el fraude o se le haya transmitido el derecho por título gratuito, siempre que en ambos casos la acción sea ejercitada en el plazo de cuatro años contados desde el día de dicha enajenación.

«Perjudicarán también a tercero las acciones de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen», dice el artículo 194.

ce en el fraude». Y no se nos diga que la Comisión ha aceptado la tesis que NÚÑEZ LAGOS atribuye a GIMÉNEZ ARNAU (64), ya que al afirmarse que, «si el deudor fraudulento estaba inscrito ya, hay un eslabón anterior en la cadena que sostiene la adquisición del adquirente en la enajenación fraudulenta...», lo que se pone de relieve en el desconocimiento de la relación jurídica determinante, que, en el caso contemplado por GIMÉNEZ ARNAU, es una relación anterior y precedente, incluso extraña, a la que fija la tercera (65).

Sería absurdo pensar que un adquirente del titular registral, en una adquisición fraudulenta, sería protegido, en virtud del artículo 192. Lo que no sería absurdo es reconocer que el subadquirente, como en cualquier otra hipótesis, no debe ser perjudicado por los actos fraudulentos de su transmitente; pero para el caso de que dicho subadquirente también esté formando parte del fraude, el Registro no debe protegerlo. Este es el significado del artículo 194 (igual que el significado del art. 34 de la Ley vigente)

Pero si volvemos la oración por pasiva, hallaremos la discrepancia entre el artículo 192 y el artículo 194. Veamos. Por el artículo 194, hemos dicho, que el subadquirente fraudulento no es protegido por el Registro; medida exacta. Pero este criterio se incluye ya en el artículo 192, o el artículo 192 y el artículo 194 se oponen.

Decimos que el criterio del artículo 194 es afirmado en el artículo 192 por lo siguiente: cuando un adquirente interviene con fraude, la fe pública no le protege; luego, en una posterior adquisición,

(64) NÚÑEZ LAGOS: *Tercero y Fraude en el Registro de la Propiedad*, comentando la conferencia de GIMÉNEZ ARNAU, «La acción pauliana y la Ley Hipotecaria», disertada en la Academia Matritense del Notariado, 2 de marzo de 1949.

(65) Escribe NÚÑEZ LAGOS, recopilando la conferencia de GIMÉNEZ ARNAU: «El artículo 34 de la Ley Hipotecaria, según la tesis de ROCA, supone una subadquisición, porque está referido a que se adquiera de titular registral: la condición de tercero ha de referirse siempre «a una situación registral anterior». Estas consideraciones, muy útiles para estudiar los efectos de la fe pública en el caso de matriculación de fincas—que suena mucho mejor que «inmatriculación»—no son aplicables al caso, porque si el deudor fraudulento estaba inscrito ya hay un eslabón anterior en la cadena que sostiene la adquisición del adquirente en la enajenación fraudulenta, que se quiere rescindir «por causas que no aparecen del Registro». Pero parece que GIMÉNEZ ARNAU, según el resumen de NÚÑEZ LAGOS, no ha comprendido la referencia a «una situación registral anterior» a que alude ROCA SASTRE. La situación anterior es la relación jurídica en que surge el conflicto. En otro caso, salvo en el supuesto de inmatriculación, la tercera se presentaría siempre

por virtud de ese mismo artículo 192, el subadquirente (o adquirente segundo), tampoco quedaria protegido. Entonces, ¿a qué viene reafirmar lo mismo en el artículo 194? La razón de la reiteración estriba, a nuestro juicio, en que el artículo 192 no sabe lo que dice.

Si comparamos el artículo 192 con el artículo 195 (66), nuevamente quedamos obligados a reconocer la inutilidad de este último precepto (con lo que, por virtud de la inclusión del artículo 192, ya son muchos los preceptos del Anteproyecto reiterativos y excedentes). Ya nos afirma el artículo 192 que, quien adquiere del titular registral, con determinadas condiciones, queda protegido por la fe pública, cuando intervienen causas o circunstancias extrarregistrales. Y esto es lo que, caso por caso, viene a declarar el artículo 195.

El artículo 192 nos ofrece la impresión de ser resultado de la desorientación doctrinal existente en torno al concepto del tercer adquirente protegido por la fe pública. Resultado de tal polémica entre los autores, sobre si el tercero del artículo 23 de la Ley vigente (art. 191, Anteproyecto), es el mismo que el tercero del artículo 34 de la Ley actual (que, a nuestro juicio, quiere estar incluido en el artículo 192, pero que no lo está). Pero hay una diferencia fundamental: mientras que la doctrina matiza y discute una adecuada interpretación de la Ley (en esencia, si el art. 23 debe girar en torno al artículo 34 o cada uno tiene propia autonomía), el ar-

(66) Art. 195: «No se anularán ni rescindirán los actos o contratos en perjuicio de tercero por ninguna de las causas siguientes:

Primera. Por revocación de donaciones en los casos permitidos por la Ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

Segunda. Por no haberse pagado todo o parte del precio de la cosa vendida o derecho transmitido, si no consta en la inscripción haberse garantizado dicho aplazamiento en la forma que establece el artículo 141.

Tercera. Por la doble venta de una misma finca o derecho, cuando alguna de ellas no hubiese sido inscrita y salvo el caso en que el adquirente inscrito no hubiese obrado de buena fe

Cuarta. Por causa de lesión en los casos primero y segundo del artículo 1.243 del Código civil.

Quinta. Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, exceptuándose las comprendidas en el artículo anterior.

Sexta. Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes concedan a determinadas personas para rescindir contratos en virtud de causas que no consten expresamente del Registro.

En todo caso que la acción resolutoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en este artículo, se podrá ejercitar la persona correspondiente para la indemnización de daños y perjuicios por el que los hubiere causado»

título 192 no se ha preocupado de concretar ideas, llegando al absurdo—no propuesto ni avalado por nadie—de hacer girar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que nos vincula actualmente en torno del artículo 23; esto es algo exagerado, que ni NÚÑEZ LAGOS, ni GIMÉNEZ ARNAU, ni nadie, ha podido concebir. El artículo 192 del Anteproyecto no ha seguido la alternativa de escoger entre las dos direcciones interpretativas principales existentes sobre el problema, y se ha limitado, creyendo así finiquitada la cuestión, a recoger ideas de direcciones doctrinales opuestas, a elevar a principio general lo que es una excepción, y mal interpretada. Con todo lo cual se ha logrado una necesidad: la de rectificar la redacción del Anteproyecto: o nos quedamos, para desgracia nuestra y de quienes han de interpretar y aplicar su texto, con el artículo 192, cancelando los artículos 191, 193, 194, 195, etc., o nos quedamos con estos preceptos y nos olvidamos del artículo 192, con lo cual queda el Anteproyecto sin formulación completa de la fe pública registral.

Pero hagamos un pequeño recuento, más tranquilo, para aportar alguna claridad al asunto.

Hemos dejado indicado en notas a pie de página, y en el mismo texto del presente análisis, que el problema del tercer adquirente protegido por la fe pública, de todos conocido, ha escindido a la doctrina. En la doctrina y jurisprudencia españolas—causantes de la dicotomía interpretativa—se vino considerando como tercero al subadquirente del titular registral, que necesitaba el concurso de la inscripción, de la buena fe, y, a partir de su inclusión, de la onerosidad, para quedar protegido por la fe pública. Y es bien conocido de todos que, con cierta independencia de esta situación, la jurisprudencia, influida por SÁNCHEZ ROMÁN y CASTÁN, entre otros, consideró que existía una excepción, el párrafo 2.º del artículo 1.362 del Código civil, por cuya virtud, para el caso de doble venta, el propietario era quien primero inscribió (67).

También ha quedado indicado que, cuando NÚÑEZ LAGOS, en su monografía «Tercero y fraude en el Registro de la Propiedad», entre otras, vino a patrocinar que el artículo 23 de la Ley hace refe-

(67) De excepción al principio general de los modos de adquirir, pasó a excepción del concepto de tercera, y, de aquí, a convertirse en principio general. Todo ello, de forma bastante inconsciente y por virtud de ese especial tercero que se quiere ver en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

rencia a un tercero distinto al que regula el artículo 34 del mismo texto, tuvo tanto éxito (68), que la doctrina reforzó la idea contraria a la mantenida por Roca SASTRE, entre otros, de la univocidad del tercero. Como consecuencia de ello, se pensó, por doctrina y jurisprudencia, que el artículo 23 de la Ley vigente protege a todo adquirente que inscribe—e incluso a todo el que inscribe, aunque no sea adquirente—, mientras que el artículo 34 se encarga de mantener en su adquisición al subadquirente registral. De ahí que se venga a distinguir entre un tercero, definido por una relación jurídica que queda fuera del Registro (y que convierte al titular, por ello, en tercero), y otro tercero, definido por una relación jurídica que queda dentro del Registro (que convierte al subadquirente, por ello, en tercero). Y tanto uno como otro terceros quedarían protegidos por la fe pública registral.

ROCA SASTRE se ha encargado de demostrar la debilidad de esta construcción (69).

Por nuestra parte, lo que queremos es insistir en lo siguiente: la teoría dualista del tercero tenía por intención—y tiene—conservar y centrar el sistema de fe pública, no sólo en la tercería del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino, con el mismo rango, también en el artículo 23 del citado texto legal. Hasta aquí nada habría que oponer, salvo nuestra disconformidad con la interpretación dada. Incluso cabe admitir que, forzando el sistema de los modos de adquirir derechos reales que regula el Código civil y forzando la interpretación de la Ley Hipotecaria, la teoría podría ser admisible (70).

Pero el Anteproyecto de Código hipotecario no parece haber conocido esta profunda discusión, que todavía ocupa a la doctrina

(68) BALLARÍN: «Vida Jurídica», comentarios a la conferencia de NÚÑEZ LAGO, «El Registro de la Propiedad español» A. D. C., 1949

(69) Roca SASTRE: «El problema de la relación que respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria guarda el artículo 32 de la misma». R. C. D. I, 1965

(70) Después de reformada la Ley Hipotecaria española, en 1944, bajo la idea de recoger en su contexto la idea de que el tercero es el adquirente, aun después de esto, escribe NÚÑEZ LAGO que «aunque temerariamente, la posición anterior de Roca podía seguir sosteniéndose. Era más clara, sin embargo, la redacción, y por eso Roca, de enemigo del artículo 37 (texto de 1944), se convierte en partidario de él, tal como quedó en 1946» («Tercero y Fraude en el Registro de la Propiedad», R. G. L. J., 1950). Con más razón hemos de reconocer que la interpretación del tercero como subadquirente quedaba clara al redactarse la Ley Hipotecaria aplicable en Puerto Rico.

española (71) y sudamericana (72), y, separándose de la concepción de Roca Sastre, se ha separado, asimismo, de la dirección interpretativa mantenida por el otro sector doctrinal. El Anteproyecto no acepta que el concepto de tercero es unitario; no acepta que los artículos 23 y 34 tengan igual fuerza y elaboren dos conceptos distintos de tercero (el adquirente, por un lado, y el subadquirente, por el otro), sino que quiere centrar la fuerza de la fe pública en el artículo 23. Es decir, que, con la interpretación de Núñez Lagos, el Anteproyecto queda cojo y es parcial. Y frente a la interpretación de Roca Sastre, el Anteproyecto significa un contrasentido. El Anteproyecto es, pues original, en cuanto quiere afirmar algo que nadie ha intentado. Y, desde luego, el Anteproyecto es erróneo.

Tampoco tendríamos nada que objetar a este criterio—se trata, al fin y al cabo, de Derecho constituyente—si el texto que comentamos fuese coherente consigo mismo. La única argumentación eficaz hubiese sido afirmar que el legislador de Puerto Rico había demostrado una osadía grande al dar nueva orientación a la fe pública registral, utilizando para ello un sistema que hace imposible formularla en los términos en que se quiere hacer, separándose de las interpretaciones patrocinadas hasta el momento. Y hasta ahí llegaría la crítica, resaltada por la circunstancia de que, siendo la ciencia jurídica en Puerto Rico—señores, esto hay que reconocerlo, con profundo dolor—deficiente, bajo la autoridad de criterios mayoritarios se interpretaría el Anteproyecto—para el caso de su entrada en vigor—de forma tal que no ofrecería garantías de certeza. Y, por ello, tampoco ofrecería garantías de asegurar los derechos de los individuos.

Pero es que, como hemos intentado poner de relieve hasta el momento, la coherencia brilla por su ausencia en los artículos del Anteproyecto.

Otro ejemplo, además de los indicados, de falta de coherencia—y de que el Anteproyecto no ha aprehendido el funcionamiento

(71) En la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, los números correspondientes a los años 1965 y 1966, recogen varios trabajos sobre el tema; que, es de esperar, continuarán apareciendo en 1967.

(72) Por ejemplo, Angel CRISTÓBAL MONTES: «Algunas reflexiones sobre el sistema registral venezolano» R. C. D. I., 1967, que se hace eco de los problemas sobre tercera, refiriéndolos, naturalmente, a Venezuela

de la fe pública y de su desorientación en torno al tercero—lo encontramos en el artículo 193. Se refiere este precepto al régimen de prescripción contra el Registro y según el Registro (73). Sabemos que en Derecho español, la deficiente regulación de la usucapión fue causa de su reforma (aún no terminada). Y, actualmente, los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria española nos ofrecen una regulación más perfecta, pendiente, insistimos, de mejorarse plenamente.

Pues bien, el Anteproyecto, al redactar el artículo 193, da como referencia de su origen los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria española. No obstante, si comparamos ambos preceptos con el artículo 193, podemos afirmar que éste no ha recogido, en absoluto, el sistema del Derecho español. ¿Por qué? ¿Por qué la Comisión no ha recogido el régimen hispano en este punto y se ha conformado con redactar un artículo que recoge básicamente las deficiencias de la Ley Hipotecaria actualmente vigente?

Creemos que la razón reside en ese dichoso tercero y en el funcionamiento de la fe pública registral. Da la impresión, por un lado, de que la Comisión ha considerado al tercero como un «intocable»; como sujeto que, afincado en el Registro de la Propiedad, no puede ser lesionado. Y nada más lejos de la verdad; precisamente, porque el tercero se encuentra en situación deficiente es por lo que el Registro le rodea de medidas protectoras.

Si la razón que hemos apuntado como explicadora de por qué la Comisión no ha recogido en este punto el Derecho español—al que ha atendido en aspectos mucho más intrascendentes—no fuere

(73) Art. 193: «A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

La prescripción comenzada perjudicará al titular inscrito si éste no la interrumpiere antes de su consumación total.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común.

Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido no se extinguirán por usucapión de éste.

La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro.»

la auténtica; si los redactores del Anteproyecto hubiesen sabido manejar con claridad y soltura la fe registral (olvidándose, a veces, de las pautas jurisprudenciales), no se habría suprimido —pensamos— la última frase del párrafo último del artículo 193, que es importante, «aunque tenga la condición de tercero».

Si nuestras afirmaciones no fuesen ciertas, quedaríamos sin comprender por qué, de la copia efectuada sobre el artículo 36 de la Ley española, se han suprimido los apartados a) y b) del párrafo 1.º Estos apartados son, precisamente, los que resultan más interesantes, por sus principios sobre la titularidad registral, sea o no mantenida por un tercero. Y la omisión no resulta sencilla de entender, pues la regulación que nos proporciona el artículo 193 es bastante deficiente y en nada mejora la que establece el vigente artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

Otro ejemplo, mucho más claro, de la desorientación que proporciona el Anteproyecto lo representa el artículo 180. Este artículo contiene un segundo párrafo, que es copia conceptual del artículo 28 de la Ley Hipotecaria española (y no del art. 23, como indica la referencia). El artículo 28 de la Ley española regula unos efectos dirigidos al tercer adquirente protegido por la fe pública registral, es decir, al subadquirente o tercero del artículo 34 de dicho texto positivo. Mientras que el artículo 180 del Anteproyecto se refiere al tercero del artículo 192, este tercero debió ser el subadquirente o tercero del artículo 34 de la Ley vigente; pero no lo es, sino que es el tercero contemplado por el artículo 23 de la Ley Hipotecaria (74), es decir, el adquirente.

Este artículo 180 incide en el vicio (originado por haber copiado la legislación española), de reducir el plazo de cómputo de dos años a contar de la inscripción, a dos años, a contar de la fecha del fallecimiento del causante. Así expresado, es susceptible de fuerte crítica. En la hipótesis que contempla, el transcurso de los dos años hace intervenir la «legitimación plena» del artículo 192, cuando tal legitimación no debe hacerse intervenir. En el supuesto del artículo 192—presencia de un heredero aparente y de un he-

(74) Cuando hacemos referencia al tercero del artículo 23 y al tercero del artículo 34 no queremos indicar que aceptamos la tesis dualista. Simplemente intentamos representar lo que pudo ser el pensamiento de la Comisión o, al menos, un pensamiento coherente, aunque sea erróneo a nuestro juicio.

redero real—, ambos sujetos son partes, y no terceros, y, por tanto, la fe pública no tiene que operar. Y, aunque la última proposición del artículo 180, párrafo 2.º, reconoce que la «expresada legitimación no protegerá a los herederos, quienes sucederán al causante en el estado registral que al mismo corresponda», esta aclaración sólo sirve para expresar, aún más, la desorientación del legislador.

En efecto. Si lo que va a proteger la fe pública, con el transcurso de dos años, es la inscripción de los bienes y derechos reales adquiridos por herencia o legado, la protección va pensada para el heredero o legatario, y, sin embargo, «la expresada legitimación no protegerá a los herederos, quienes sucederán al causante en el estado registral que al mismo corresponda». Por más que, así expresada la idea, parece que la indicada legitimación sí protegerá a los legatarios.

La regulación proporcionada por el Anteproyecto puede cobrar sentido; pero realizando una interpretación que la jurisprudencia no efectuará, por cuanto significaría hacer caso omiso de la doctrina que esa misma jurisprudencia ha elaborado, a espaldas de la Ley Hipotecaria, a espaldas del Código civil y, a veces, en contra de la lógica. Y todo, por una sentida admiración hacia algunos autores españoles, no siempre acertados, o por un respeto inadecuado a la jurisprudencia española, no siempre exacta y, a veces, mal entendida (por si fuese poco).

¿Cuál es el sentido que puede recobrar el Anteproyecto? Habría que considerar el artículo 192 prácticamente inexistente y proceder a realizar una interpretación armónica de los restantes artículos (183, 191, 194, etc.). Sólo así podríamos obtener un poco de luz (75).

(75) Partiendo de la base de que las definiciones legales no vinculan, no nos obligaría el concepto del tercero elaborado (?) por el artículo 192. Además, como de su redacción gramatical se está deduciendo claramente que la definición de tercero no es exacta, al incluirse en la misma dos condiciones que nada tienen que ver con la tercería (buena fe y onerosidad), afirmaríamos más la conclusión indicada. De otro lado, dicha definición convertiría al concepto vertido subsiguientemente en inútil, pues, protegido el adquirente del titular registral, ninguna razón de ser existe para hacer insistencia en que la protección subsiste si el vicio se genera como consecuencia de anularse el derecho del otorgante. Con todo lo cual, nos quedaríamos con la afirmación de que la inscripción no convalida los actos y contratos nulos, que sí convalida (?) los del tercero que sea adquirente; el párrafo segundo del artículo 192 quedaría en el aire, y tendríamos que buscar en el resto del texto quién es tercero, encontrando entonces dos conceptos distintos de tercería. No podríamos

Resumiendo y concluyendo (casi), parecen pensadas para el Anteproyecto y su regulación de la fe pública registral, tal como queda «desarticulada» en el Anteproyecto, las palabras de PÉREZ Y ALGUER, en sus *Notas* a ENNECCERUS, KIPP Y WOLF, de que la letra mata, el espíritu vivifica.

Ahora bien, para el supuesto de tener que atribuir culpas, ¿deberíamos hacer descansar las mismas en el propio Anteproyecto o en la Comisión redactora por autoría? Evidentemente, no. La razón de ser de los textos legales confeccionados con tanta confusión y la razón de ser de la confusión del Anteproyecto, en particular, reside, a nuestro juicio, en las siguientes razones:

1.^a La ausencia de información al día que, sobre materia registral, se sufre en Puerto Rico. Ello impide o dificulta que el profesional esté al tanto de los problemas que, en los marcos del Derecho comparado, se ofrecen y se resuelven. En otras palabras, hay una guía muy reducida y no siempre clara.

2.^a La tendencia de querer moldear el Derecho a las exigencias de la Economía. De este punto ya hemos indicado algunas opiniones. Cuando se quiere ir a mayor velocidad, de nada sirve picar espuelas al caballo; sólo se consigue que éste reviente: lo necesario es viajar en automóvil. Y, para garantizar el tráfico de acuerdo con las exigencias económicas, el Registro de la Propiedad debe ser erigido sobre criterios distintos a los establecidos. Esto es lo que parece olvidar el Anteproyecto.

Los efectos «por simpatía» del artículo 192.

Nos corresponde analizar ahora los efectos que habríamos de reconocer en el artículo 192, partiendo de la base de que estuviera

encontrar respaldo en la Ley Hipotecaria vigente, porque ésta elabora un concepto unívoco del tercero, y a la vez tendríamos que negar veracidad a las palabras del honorable señor gobernador de que el anteproyecto sigue manteniendo los principios tradicionales. Como puede comprobarse, la labor de interpretación no sería fácil. Y muy probablemente, salvo que buscásemos una vía por la cual volver a la Ley vigente—lo que la jurisprudencia de Puerto Rico desearía impedir—, sólo podríamos concluir afirmando que al anteproyecto se le escapa la fe pública registral en su aspecto más fundamental: el del actual artículo 34 de la Ley Hipotecaria en vigor.

bien redactado y fuese consecuente con el sistema del Anteproyecto. Ya en las páginas anteriores anunciábamos constantes remisiones para con este artículo 192. Vamos ahora a tratar de ello.

En su momento oportuno afirmamos que el Anteproyecto seguía manteniendo el carácter declarativo de la inscripción, salvo en hipotecas. Pero, ante la redacción del artículo 192, resultaría que la inscripción, por ser convalidatoria, podría funcionar con efectos constitutivos, no en el sentido de que fuese necesaria para el nacimiento del Derecho, pero sí en el sentido de que una inscripción, por quedar protegida por la fe pública registral, llevaría a afirmar el derecho inscrito como nacido para el titular que inscribió (en los casos de nulidad de la transmisión, etc.). Consecuencia totalmente absurda; pero que el artículo 192 autoriza.

Indicábamos antes que, ante el problema de si la legitimación registral es equivalente al poder de disposición o, como piensa la doctrina mayoritaria, corren por caminos distintos, el Anteproyecto calla y nada indica. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 192, como todo el que adquiera de buena fe y a título oneroso es tercero, si adquiere de un titular registral, habrá de entenderse, *a sensu contrario*, que todo titular que disponga dispondrá a favor de tercero, y, en consecuencia, siempre que ese tercero adquiera de buena fe, inscriba y en su adquisición concorra la onerosidad, el titular que dispuso se hallará en condición de hacer equivalentes, legitimación y poder de disposición (absurdo, desde el momento en que la identificación o distinción habrá que determinarse, no por el acto en sí del transmitente, sino por el concurso, o inexistencia, de unos requisitos en el adquirente). Pero si el adquirente carece de alguno de los requisitos necesarios para que opere la fe pública registral, entonces legitimación y poder de disposición afectarán a esferas distintas. ¿Es lógica esta conclusión? ¿Cómo es posible admitir que la intervención o no de buena fe o de intención distinta, de gratuidad u onerosidad, tengan énfasis suficiente para hacer equivalentes o distintos, legitimación y poder de disposición, en una hipótesis de constitución, modificación o extinción exactamente iguales? Pero así ocurre por los términos en que ha sido redactado el artículo 192.

También quedó apuntado que la inscripción, en el Anteproyecto, no equivale al título, sino que es algo posterior. Sin embargo,

por virtud del artículo 192, quien compre del titular registral una finca que pertenece a otra persona e inscriba; es decir, quien compre de quien nada transmite; quien compre sin adquirir, por la circunstancia de lograr la inscripción, verá que ésta funciona, no sólo como modo (76), sino también como título. Ni el Derecho

(76) El admitir que la inscripción puede funcionar como modo en la transmisión, es inaceptable en Derecho de Puerto Rico, por las siguientes razones o argumentos:

1.º *El argumento histórico.*—La investigación de los antecedentes legales nos pone de manifiesto que nunca el Derecho español ha admitido el abandono de la teoría del título y del modo de adquirir. Las adquisiciones *a non domino*, reguladas por el Código civil, no pertenecen al Derecho tradicional, sino que fueron tomadas del Derecho alemán, para atender determinadas exigencias del tráfico jurídico. Fue como consecuencia de la publicación del Código civil, de la Ley Hipotecaria de 1861, cuando la doctrina pudo poner en tela de juicio la posibilidad de que la tradición hubiere quedado relegada a un lado por virtud de la inscripción. Tal posibilidad fue, desafortunadamente, apuntada por el legislador en la E. de M. de la Ley Hipotecaria española de 1861, quien pareció dar a entender que la inscripción podía servir de modo. Dicha intención fue asimismo mal interpretada. Pero, aunque fuese cierta, no pasó de la E. de M. Cuando la Exposición de Motivos se refiere al cambio fundamental que la Ley produce en el Derecho tradicional, está aludiendo, por un lado, al sistema de registración de las hipotecas; y de otro, al establecimiento de un sistema mixto entre el Romano y el de Derecho francés, el concepto de tercero como subadquirente.

2.º *El argumento funcional.*—La distinta función que realizan modo e inscripción y su distinta naturaleza imposibilitan su equiparación. La tradición es elemento esencial para que un derecho real nazca a la vida (arts. 549, 1.048 del C.c.; arts. 609 y 1.095 del C.c. español, respectivamente), mientras que la inscripción es un mero instrumento publicitario. La tradición o modo justifica que el titular tenga el poder de hecho que le corresponde por Derecho y por derecho; la inscripción se limita a anunciar que ese poder fáctico, jurídicamente justificado, se está haciendo, o, nunca mejor dicho, «realizando».

3.º *El argumento de Derecho positivo.*—El Registro de la Propiedad es un Registro de títulos en sentido material (aunque el epígrafe del título V del Anteproyecto haya incurrido en el error de referirse a «derechos» sujetos a inscripción). El registrador califica la validez de los actos dispositivos (legalidad de las escrituras); y bien sabido es que, para que exista acto dispositivo, es necesario que se haya predeterminado la existencia de un título y la existencia de un modo. En fin, que el mismo Reglamento hipotecario establece la prohibición de inscribir un acto justificado en un título, pero carente de modo (art. 28 del R. H. vigente, que reitera el art. 123 del Anteproyecto), o porque el mismo sea falso. Y si por error de apariencia dicho acto, sin modo o con modo falso, fuese inscrito, la inscripción no convalida los actos ni contratos nulos (art. 33 de la Ley Hipotecaria; art. 192, párrafo primero, del Anteproyecto). La circunstancia de que el artículo 1.351 del Código civil facilite la tradición no significa que la anule. Por más que si el Código civil, que es norma posterior a la Ley Hipotecaria, hubiere querido establecer un régimen distinto para la propiedad inscrita, se habría preocupado muy bien de afirmarlo como excepción al principio general, pues así lo hace para aspectos mucho menos trascendente (por ejemplo: arts. 11, párrafo tercero; 64, 65; 159, párrafo

alemán ha admitido esta función, ya que en el B. G. B. la inscripción guarda relación con el convenio causal y el acuerdo de transferencia, siquiera dicha relación tenga independencia.

Afirmamos en su momento que el artículo 192 hacía posible ver, en el artículo 417, una contradicción. En efecto. Si tercero es quien adquiere, con buena fe y a título oneroso, del titular registral, será difícil que una presentación de documento no inscrito pueda perjudicar al mismo, por cuanto dicho tercero queda automáticamente protegido por la fe pública registral. De donde se deduce que el artículo 417 decretaría una norma innecesaria. Y, por hipotetizar dicho artículo 417. un supuesto imposible de producirse—imposibilidad que manifiesta el artículo 192—, estaría afirmando lo contrario de lo que dice. O, lo que ya compartimos plenamente, el artículo 417 deviene en útil—con las restricciones que indicábamos antes—, para el caso de dejar sin aplicación el artículo 192. Pero en este caso, como quedó dicho, la utilidad del artículo 417 sería muy relativa, pues los títulos no inscritos, a pesar de lo que ordena el artículo, podrían presentar, e incluso perjudicar a tercero, en Oficinas y organismos públicos, siempre que éstos no fuesen judiciales o «cuasi» judiciales.

Muy pocas páginas antes indicábamos que el artículo 193, comparado con el artículo 192, era sintomático de que el Anteproyecto desconoce el juego de la fe pública registral. Vaya una prueba concreta: si quien adquiere del Registro, onerosamente y de buena fe, queda protegido por la fe pública registral desde el momento en que inscribe, en ese caso es indiferente que, a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, sea justo título la inscripción, y que se presuma una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y de buena fe. Si el tercero intervino con mala fe, si ésta se prueba, de nada sirve la presunción del artículo 193,

segundo; 301, párrafo último; 334, párrafo segundo; 335; 358, la especial del 391; 401, párrafo tercero; 406; 414, último párrafo; 420; 596, 644, párrafo segundo; 716; 758; 768, párrafo segundo; 852, cuarto, 947, párrafo segundo; 1.043; 1.077, párrafo último; 1.275; 1.297; 1.312; 1.341; 1.347; 1.348, quinto, proposición segunda; 1.416, párrafo segundo; 1.427, etc., todos del C. c.). Y, cuando en el Libro III, el Código civil regula la adquisición del dominio y demás derechos reales, no establece ninguna excepción o referencia especial a la Ley Hipotecaria en materia de propiedad inscrita. De otro lado, la remisión que hacen los artículos 545 y siguientes del Código civil, claramente ponen de relieve que son remisiones a efectos registrales.

que quedaría limitado a proteger las adquisiciones a título gratuito (por negocio jurídico, *mortis causa*, fundamentalmente), y, por paradoja, dentro de los negocios gratuitos por causa de muerte, reclama puesto destacado el artículo 180 del Anteproyecto, de cuya eficacia ya hemos hecho las oportunas indicaciones preliminares. Por tanto, el artículo 193 sería esencialmente aplicable a las donaciones que son un modo de adquirir en la sistemática del Código civil. Escasa esfera de aplicabilidad para el párrafo 1.º del artículo 193. Y es que el régimen de prescripción, en relación con el Registro, se ha pensado siempre con mucho mayor margen y mejor eficacia.

Pero, incluso en los marcos del adquirente a título gratuito, desde el momento en que el enajenante (tomando un negocio de disposición, por ejemplo) sea un titular registral, adquirente de buena fe y con «carácter oneroso», al ser tercero, queda protegido por la fe pública registral, así como los sucesivos adquirentes, incluidos los que lo sean a título gratuito. De donde resultará que, aun para el caso de que el beneficiado por el negocio gratuito tuviere la posición de subadquirente—en el sentido que ROCA SASTRE atribuye al concepto—, carecería de posibilidades de aplicación el artículo 192 en su párrafo último, conforme al cual el adquirente, a título gratuito, sólo gozará de la protección registral que corresponda a sus causantes. En la hipótesis contemplada, la protección sería la de la fe pública registral. ¿Cómo afirma, entonces, el artículo 194 que podrán rescindirse las enajenaciones hechas en fraude de acreedores cuando... «se le haya transmitido el derecho por título gratuito»?

El inconveniente de mezclar dos ideas de tercero, radicalmente opuestas, trae estas consecuencias.

¿Quién se va a atrever a negar que el Registro de la Propiedad configura por el Anteproyecto no es un burladero o una fábrica que posibilita todo tipo de fraudes?

En conclusión, si queremos concebir el artículo 192 como quiso ser pensado por el legislador, resultará que buena parte de los principios hipotecarios, o de la marcha del Registro, quedarán afectados.

Para terminar con este aspecto, sólo nos queda por indicar las ventajas del artículo 192: dar formulación legal a dos requisitos, la

buena fe y la onerosidad, que, hasta ahora, estaban limitados a ser una exigencia de la jurisprudencia, y, naturalmente, la exigencia de onerosidad fue prontamente abandonada por esa misma jurisprudencia, al carecer de la mínima base legal. Con el Anteproyecto, ambos requisitos entran para cualificar la presencia o no del tercero (aunque debieran cualificar para los efectos de la fe pública).

La posesión y el Registro de la Propiedad.

El «Memorándum» explicativo, redactado por la Secretaría de Justicia, en su página XI, menciona entre las innovaciones del Anteproyecto el que «se excluye del Registro el mero o simple hecho de poseer», aunque el artículo 198 sea contradictorio, como veremos luego. En efecto, siguiendo los pasos de la Ley Hipotecaria española, el artículo 126 del Anteproyecto establece que «los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles». Este criterio se mantiene, asimismo, en el artículo 134, conforme al cual «la primera inscripción de cada finca en el Registro será de dominio...». Por su parte, el título XII recurre al expediente de dominio como medio de inmatriculación, suprimiéndose así el expediente de información posesoria del sistema vigente. Por otro lado, artículos tales como el 120 (que sustituye al art. 2.º de la Ley vigente), 157 (art. 17 del sistema actual), etc., han suprimido toda referencia a la posesión. Solamente el régimen de disposiciones transitorias hace alusión, como veremos, a inscripciones de posesión anteriores al Anteproyecto, para el supuesto de convertirse el mismo en Derecho positivo.

No obstante, y como es imperativo, esta expulsión de la posesión del Registro de la Propiedad no significa que el Registro se desentienda de la posesión misma. Sus efectos, en materia de usucapión, producen repercusiones registrales.

El Anteproyecto reconoce la presunción posesoria del titular inscrito, en el artículo 197, respecto de la cual los Tribunales han de cuidar de que, en caso de duda sobre el hecho de la posesión, sea reconocido como poseedor el titular inscrito.

En materia de prescripción, el «Memorándum» explicativo de la

Secretaría de Justicia nos indica que «se establece cuáles han de ser los efectos de la prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, en cuanto al titular inscrito» (77).

El párrafo 1.º del artículo 193 se preocupa de regular la prescripción adquisitiva *secundum tabulas*. Conforme al mismo, «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los que sus antecesores de quienes traiga causa».

El precepto contempla la hipótesis de una inexactitud registral, por virtud de la cual quien figura en el Registro como titular, no lo es en verdad; pero continuando en esa apariencia, adquiere, por prescripción, la titularidad auténtica.

Volverá a plantear el precepto, así redactado, el problema de si la calificación de la inscripción se ha de considerar o no justo título, de forma terminante—como pensamos—, o, por el contrario, como simple presunción. También en España se mantuvo polémica al respecto (78); que en Puerto Rico ha podido evitarse mediante una mejora en la redacción sobre este punto.

La eficacia del precepto quedará restringida, por virtud del artículo 192, como ya hicimos oportuna referencia. Siempre que quien adquiera del titular registral en apariencia, con carácter oneroso y de buena fe, e inscriba algún título que realmente no adquirió, cae bajo la protección del artículo 192, mucho más intenso, que bajo el artículo 193.

En la legislación española, el artículo 193, párrafo 1.º, tiene sentido, pues se produce una tajante distinción entre titular registral y tercero o subadquirente. Pero dando siempre auténtica posibilidad de eficacia al artículo 192, dado que en éste sólo existe tercería y titularidad como conceptos exactamente iguales. (desde el punto de vista de la protección del Derecho), de ahí la incesariedad, en la mayoría de los casos, de la prescripción adquisitiva.

(77) *Proyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico*. Secretaría de Justicia de Puerto Rico. Ed. Equity, 1967, pág. XII.

(78) SANZ FERNÁNDEZ: «La reforma de la Ley Hipotecaria». *R. D. P.*, 1945. LA RICA Y ARENAL: *Comentarios a la Ley de reforma tributaria*. Madrid, 1945.

De cualquier forma, no deberá entenderse que la usucapión tabular, por la sola inscripción, es efectiva si no va acompañada de una usucapión extrarregistral. Esta será la que determine la verdadera adquisición, sirviendo el Registro de apoyo o refuerzo procesal.

No regula el Anteproyecto, contra lo que afirma el «Memorándum» de la Secretaría de Justicia, la prescripción extintiva, también llamada «prescripción *secundum tabulas*», para distinguirla de la «usucapión *secundum tabulas*». Bajo el nombre de prescripción extintiva se hace referencia a una prescripción extrarregistral, cuyos efectos vienen a coincidir con el contenido registral mismo. Normalmente se produce ante la cancelación indebida de Derecho real en cosa ajena, y, desde luego, la expresión de prescripción extintiva está muy mal aplicada.

El párrafo 2.º del artículo 193 quiere regular la usucapión comenzada, dentro del concepto general de prescripción contra el Registro. En este sentido viene a afirmar que «la prescripción comenzada perjudicará al titular inscrito si éste no la interrumpe antes de su consumación total». El precepto es tan inútil, como lo es en la Ley Hipotecaria de España aunque en el Anteproyecto puede revertir en una utilidad, quizá no imaginada por el legislador, por virtud del artículo 192. Veamos:

1. En Derecho español se critica la presencia de esta norma porque la misma sólo tiene razón de ser para aplicarse al tercer adquirente protegido por la fe pública, quien, soportando actos contrarios a su situación, se verá perjudicado por dichos actos prescriptivos si no los interrumpe antes de su consumación total. Por ello, se dice que, como quiera que el tercer adquirente protegido por la fe pública está suficientemente protegido frente a la usucapión comenzada, no necesita protección registral alguna.

2. No obstante, como el artículo 192 confunde el tercer adquirente con el titular registral, siendo éste protegido por la fe pública, pudiera pensarse que la usucapión comenzada no le iba a perjudicar. Esto no obstante, bien sabido es que, incluso al tercero, una usucapión extratabular le perjudica, ya que, en relación con quien actúa sobre la cosa no es tercero, sino parte, y la fe pública no produce sus efectos.

El párrafo 4.º del artículo 193 regula lo que doctrinalmente conocemos con el nombre de usucapción liberatoria contraria al Registro, al indicar que «los derechos adquiridos, a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad del inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapción de éste».

Refiriéndose a este precepto, escribe Roca Sastre lo siguiente: «Hay que entender que presupone una usucapción liberatoria que, en su forma pura..., se ha consumado contra el Registro. Frente a ella, trata el precepto de defender al tercer adquirente del derecho real afectado por dicha usucapción liberatoria, siempre que este tercero reúna las circunstancias requeridas para la protección de la fe pública registral.» Y, de inmediato, añade: «Claro que no se expresa estrictamente así el precepto comentado, ya que habla de 'derechos adquiridos, a título oneroso y de buena fe', sin aludir ni al requisito de la inscripción del título adquisitivo del tercero, respondiendo con esto a la tónica del precepto, en el cual está silenciada toda referencia registral. Además, no se sabe si estos 'derechos adquiridos'—que indudablemente deben ser derechos reales—se refieren a la adquisición por un tercero del derecho real ya constituido o bien a su obtención por el primer titular en el acto constitutivo que les dio origen. No obstante, pensando en la técnica general del sistema, es más indicado sostener que alude a los terceros adquirentes de derecho reales desmembrados (*iura in re aliena*), que gravan una finca (o Derecho real) que ha sido objeto de usucapción, y así, como requisito general para la protección de dichos terceros adquirentes, exige dicho precepto que éstos reúnan las cuatro circunstancias necesarias para que actúe la fe pública registral, o sea: adquirir, a título oneroso y de buena fe, del titular registral y habiendo inscrito la adquisición» (79). Y, partiendo de la base de que Roca Sastre no concibe otro tercero registral que el subadquirente, nos gustaría saber qué ha querido decir la Comisión al copiar este párrafo del artículo 36 de la Ley Hipotecaria española. Nosotros no lo intentamos tan siquiera.

Finalmente, el artículo 193 incluye, en su párrafo último, que

(79) Roca Sastre: Op. cit., I, pág. 608

«la prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular, según el Registro». Ya hemos indicado que en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria española se añade la frase, «aunque tenga la condición de tercero», y, asimismo, hemos indicado que la supresión de esta frase en el Anteproyecto sólo puede deberse a que el legislador no ha sabido trabajar con el concepto de tercer adquirente protegido por la fe pública. Por lo mismo que no comprende la razón de no haberse incluido el párrafo 1.º del artículo 36 de la Ley, que regula la prescripción contraria al Registro, que, como escribe ROCA SASTRE, constituye «el punto más álgido de las relaciones del instituto de la prescripción con el Registro» (80), es decir, el más importante.

La supresión del precepto referente a la eficacia contra tercero pudiera pensarse como lógica, partiendo de la base de que el artículo 192 confunde titular y tercero. Pero como quiera que esta confusión es inadmisibile, y dudamos muchos de que el legislador se haya percatado de ello y haya pensado que, a veces, el titular es tercero, mientras que otras veces el tercero no es titular (en tal caso, el concepto de tercero del artículo 192 no se habría incluido), nos vemos obligados a reafirmar nuestro juicio del desconocimiento que tiene el Anteproyecto del Principio de fe pública registral.

El párrafo último del artículo 193 se refiere al caso de que un titular de Derecho real limitativo no use de su derecho durante los plazos que determina el Código civil para la prescripción. Pero no debe considerarse que ese mero no uso por parte del titular del Derecho real significa la extinción del mismo; a esta hipótesis hay que añadir que el titular del dominio venga usando del Derecho real limitativo. En efecto, pensar que un Derecho real se extingue por no uso es una hipótesis absurda, si no se acompaña de la idea de que, frente al titular inactivo, hay a'guien que está adquiriendo por usucapión. Así entendido—contra lo que entiende ROCA SASTRE (81)—, el párrafo que comentamos no ofrece grandes peculiaridades. En esa hipótesis que se contempla, la prescrip-

(80) *Ibidem*, pág. 569

(81) *Ibidem*, págs. 600 y sigs

ción, por usucapión, perjudicará siempre al titular, incluso siendo tercero, y a pesar de que el Anteproyecto no se haya preocupado de afirmarlo.

En cuanto a las disposiciones transitorias que hacen referencia a la posesión y sus relaciones con el Registro de la Propiedad, son, de las tres que contiene el Anteproyecto, la segunda y la tercera las que nos interesan.

Dice la disposición transitoria segunda: «Transcurrido el plazo de cinco años, o más desde la fecha de su inscripción, las inscripciones de posesión registradas se convertirán en inscripciones de dominio, siempre que no exista en el Registro asiento o nota que indique que la prescripción haya sido interrumpida.

Los expedientes posesorios pendientes ante los Tribunales a la fecha de entrar en vigor este Código continuarán tramitándose con arreglo a la legislación anterior, pero las resoluciones finales que en ellos se dicten quedarán sujetas a lo dispuesto en esta regla de las Disposiciones Transitorias.

Las resoluciones finales de expedientes posesorios dictadas con arreglo a la legislación anterior perderán su carácter de inscribibles y no tendrán valor alguno, a menos que se presenten al Registro para su inscripción, dentro de los primeros cinco años de vigencia de este Código. Quedarán también sujetas a las disposiciones del primer párrafo de esta regla.»

Dice la disposición transitoria tercera: «Los expedientes de dominio pendientes de tramitación en la fecha en que empieza a regir este Código se regirán por la legislación anterior sobre la materia.»

¿Qué decir sobre la disposición segunda? Dejando a un lado la necesidad de modificar la segunda coma, que debe ir después de las palabras «o más», pues en otro caso, por imperativo de la gramática, careceríamos de término de referencia para computar los cinco años del plazo con que comienza la disposición; sólo indicaremos que la novedad de este precepto consiste en reducir a cinco años el plazo de diez establecido por la Ley, número 21, de 27 de julio de 1923, y, de otro lado, ante la ausencia de toda referencia anterior sobre este punto, hemos de considerar que se suprimen los requisitos de publicidad o anuncio de la conversión de inscripción de posesión en inscripción de dominio, conversión que podrá reali-

zarse—ajustándonos a los términos de la disposición—, a instancia de parte interesada o de oficio.

La norma, pensada para poner fin a un sistema anómalo y poco frecuente en casos reales, ha incurrido, en nuestra opinión, en el defecto de reducir el plazo de diez años, dejando a un lado el procedimiento de conversión. No es que la reducción del plazo sea perjudicial; la realidad de Puerto Rico la hace hasta conveniente; pero se crea otro régimen especial, sin fundamento alguno. La disposición segunda, en relación con la disposición tercera, de las transitorias, crea un sistema más beneficioso para quienes tienen inscrita la posesión frente a quienes, habiendo cumplido los plazos oportunos, han iniciado el expediente de dominio. Para éstos, la legislación aplicable es la del sistema actualmente en vigor. Para aquéllos, es más útil esperar a que el Anteproyecto entre a regir, y, entonces, evitándose las posibles complicaciones del expediente de dominio, puede solicitar la inscripción con sólo acreditar que la inscripción lleva cinco años o más en vigor. Esta situación de privilegio no tiene fundamento.

La publicidad formal del Registro de la Propiedad.

Es éste uno de los aspectos menos reformado. El Anteproyecto, generalmente, se limita a refundir las disposiciones de la Ley y del Reglamento vigentes, ampliadas de cuando en cuando por disposiciones tomadas del Derecho español.

Siguiendo los pasos tradicionales, no se acoge el Registro al sistema de publicidad formal absoluta, sino que ésta queda limitada a las personas que tengan algún interés. No obstante, como quiera que el interés existente no ha de demostrarse previamente para proceder a la consulta de los libros—ya que, si bien es cierto que el Anteproyecto impide la exhibición tal como se viene haciendo en la realidad, ésta no se va a modificar; entre otras razones, porque la consulta libre tampoco estaba admitida por la legislación primitiva española y, asimismo, por el sistema actualmente en vigor; pero se hace—, a los efectos prácticos, se acoge el sistema de publicidad plena: «El Registro es público para quienes tengan interés en averiguar el estado de los bienes

inmuebles o derechos reales inscritos. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros y documentos del Registro, en la parte necesaria, a las personas que expresen tener interés en tomar notas o consultarlos, sin sacar dichos libros y documentos de la oficina y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación», dice el artículo 43 del Anteproyecto.

Debería cumplirse, si entra en vigor, este precepto; de tal forma, que se limitara la consulta de libros a los realmente interesados, dando preferencia a la certificación más que a la consulta libre y no controlada que ahora existe, la cual facilita que, personas de mala fe, puedan alterar los libros, mediante el simple sistema de arrancar determinadas hojas; lo cual es sencillo de realizar, por cuanto ningún funcionario o empleado del Registro controla la consulta. De cualquier forma, como este control significaría, por imperativo de las fuerzas físicas, entorpecer «las exigencias de rapidez que reclama la economía», seguiremos como estamos, probablemente, quedando el artículo 43 un poco en el aire.

Junto a la exhibición de libros y toma de notas por quien tenga interés, los artículos 44 y siguientes regulan el régimen de las certificaciones registrales. Estas integran el medio más importante de publicidad formal registral, ya que «la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales» podrá acreditarse en perjuicio de tercero sólo por certificación del Registro (art. 53).

Subsiste, a efectos doctrinales, la distinción entre certificaciones positivas y negativas, literales y de relación, de títulos inscritos y de títulos asentados en el Diario pendientes de inscripción, etcétera.

La publicidad formal queda bien regulada. Y, al menos por el momento, no merece más comentario.

III

LA ROGACIÓN REGISTRAL EN EL ANTEPROYECTO

La rogación registral no ha sido afectada por la reforma, que significaría el Anteproyecto de Código hipotecario. Esto no obstante, sí se ha producido una pequeña modificación, que redund

en mejora. En el sistema vigente, el artículo 55 del Reglamento Hipotecario quería impedir que el Registrador o los empleados y funcionarios del Registro interviniesen en la petición de inscripción. De ahí que el citado artículo indicase que «los oficiales, auxiliares y dependientes del Registro de la Propiedad no podrán presentar ningún documento para su inscripción en el Registro en concepto de mandatarios de los interesados». Pero este precepto podía quedar sin aplicación en virtud de la distinción que el artículo 6.º de la Ley vigente hace entre representación y mandato. El artículo 6.º de la Ley reconoce que pueden pedir la inscripción, en su apartado 4.º, a «quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos o por cualquier mandamiento verbal de aquellas personas» (es decir, del adquirente del derecho, del transmitente, o de quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir). Al distinguir el artículo 6.º de la Ley entre mandato y representación, y al prohibir el artículo 51 del Reglamento que los empleados del Registro intervengan como mandatarios, se permitía en una interpretación rigurosamente técnica (art. 14, C. c.).

El Anteproyecto pone fin a esta situación, al indicar, en su artículo 132, que «los oficiales, auxiliares y dependientes del Registro no podrán presentar ningún documento para su inscripción en cualquier Sección, salvo cuando estén comprendidos en alguno de los tres primeros apartados del artículo anterior». Y el artículo anterior incluye, precisamente, en el apartado 4.º, las figuras de mandato y representación, que, en ningún caso, autorizan a los empleados del Registro a hacer la representación. Así se incluye una limitación a la libertad de contratación que, para el mandato, así como para la representación, rige en Derecho civil.

La medida puede considerarse acertada.

Asimismo, y como consecuencia indirecta de la modificación que pretende llevar a cabo el Anteproyecto, quedará sin vigor (Sección 2.ª, o norma derogatoria, de la Ley que, en su caso, aprobaría el Anteproyecto) la Resolución Conjunta, número 34, de 24 de abril de 1930, que, en su artículo 1.º, establece un régimen excepcional de presentación (82).

(82) Resolución Conjunta de 24 de abril de 1930: «Los preceptos del artículo 6 de la Ley Hipotecaria vigente y los del artículo 55 del Reglamento para su ejecución sobre la presentación de documentos para la inscripción

IV

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN EL ANTEPROYECTO

La formulación legal de principio de prioridad se mantiene en el Anteproyecto de forma dispersa. No existe un artículo que confirme, adecuadamente, que entre una serie de actos contrapuestos o incompatibles y que se refieren a una misma finca o Derecho real, será preferido el que primero se inscriba, aunque fuese posterior en fecha, siempre que su nacimiento sea perfecto, naturalmente. Pero, por otro lado, es explicable que así resulte, ya que la prioridad se suele deducir de una serie de disposiciones que afectan a distintos aspectos registrales y que se regulan con independencia sistemática. No obstante, es una lástima que, sin perjuicio de regular las consecuencias procesales o substantivas de la legitimación, el Anteproyecto no incluya un precepto que fije, con claridad y precisión, el principio. Y, sobre todo, expresar claramente que la regla *prior in tempore potior in iure* no debe considerarse aplicable como una prioridad de los sistemas de transcripción (derivada de la Ley *Quotiens*, C. 3, 32, 15), sino subordinada a la validez intrínseca del negocio adquisitivo del tercero.

De cualquier forma, la omisión no es perturbadora; pero la inclusión siempre habría sido conveniente.

Los artículos 17, 26 y 28 de la Ley vigente entran a formar parte de los artículos 157 y 182, fundamentalmente, del Anteproyecto. Asimismo, el artículo 25 ha pasado a formar parte del artículo 182, con buena técnica (83).

en los Registros de la Propiedad, no serán de aplicación en las escrituras otorgadas a favor de los Estados Unidos de América, en relación con sus préstamos para la rehabilitación agrícola concedidos en virtud de la Resolución Conjunta del Congreso de los Estados Unidos, titulada "Para el Auxilio de Puerto Rico", aprobada en 21 de diciembre de 1923» (art. 1). Los subsiguientes artículos de aquella resolución autorizan como válida la presentación realizada por cualquier persona, dando, asimismo, efectos retroactivos a su contenido no sólo en cuanto a los asientos redactados como consecuencia de la Resolución que aquí citamos, sino también para todos aquellos asientos de presentación efectuados con anterioridad y que no hubieran cumplido las disposiciones de la Ley.

(83) Mientras que la Ley Hipotecaria española ha omitido la inclusión del artículo 25 antiguo, igual que el artículo 25 de la Ley Hipotecaria que

El artículo 157 determina que: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o que sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o Derecho real. Igual medida se aplicará a los de fecha posterior, que, además, estarán comprendidos en el artículo 174 (84).

«Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el plazo que dure dicho asiento de presentación, que será de sesenta días hábiles, desde el siguiente al de la fecha del asiento, y, en todo caso, se estará a lo que se resuelva sobre la situación registral del título que primero se presente.

rige en Puerto Rico, el Anteproyecto no sólo no lo ha olvidado, sino que le ha dado una formulación positiva. Ya no se trata de que lo no inscrito no perjudica a tercero, sino que el perjuicio de tercero comienza a contar desde la fecha de la inscripción: «Los títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a tercero desde la fecha de su inscripción.» Así redactado el precepto, se limita aún más la posibilidad de interpretar el Anteproyecto de conformidad con la tesis dualista del tercero; aunque, al mismo tiempo, el artículo 182 ccaCyva a negar eficacia al artículo 192 del mismo Cuerpo

(84) Art. 174: «Para registrar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente registrado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos. No obstante, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los títulos, resoluciones y ejecutorias que se refieren en el Título XII.

En el caso de resultar registrado el derecho a favor de persona distinta de la otorgante, los Registradores devolverán el documento sin practicar operación alguna e insertarán al margen del asiento de presentación y al pie del documento, una nota exponiendo las razones en que funda su actuación.

Cuando no se encontrare registrado el derecho a favor de persona alguna, los Registradores harán una anotación preventiva, la cual subsistirá durante el plazo de ciento veinte días, contados de la fecha de la anotación, a excepción de lo que más adelante se dispone

Los herederos y legatarios no podrán inscribir a su ravor bienes inmuebles o derechos reales sin que hubiesen inscrito previamente o soliciten a la vez la inscripción del título de sus causantes. No será necesaria la previa inscripción a favor de los causantes en cuanto a los bienes inmuebles y derechos reales que éstos hubieren adquirido treinta o más años antes de su presentación, siempre que así se haga constar por los medios expresados en este artículo.

Los bienes inmuebles y los derechos reales que posean o administren el Estado o sus Municipios, se inscribirán desde luego en los Registros de la Propiedad de los partidos en que radiquen. Dichas inscripciones se practicarán con sujeción a las disposiciones de este Código establecidas para las inscripciones de los particulares, y surtirán los mismos efectos legales que éstas»

Cuando, conforme a lo dispuesto en este Código, el plazo del asiento de presentación quede en suspenso, se entenderá también suspendido el plazo de cualquier otro asiento posterior de dicha clase, referente al título que sea opuesto o incompatible con el mismo, hasta que se resuelva la situación registral del primero» (85).

Por su parte, el artículo 182 establece que: «Los títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a tercero desde la fecha de su inscripción. Se considerará como fecha de inscripción la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.»

De esta forma se formula el carácter excluyente o prelativo del título registrado.

Incluye el Anteproyecto, como novedad, una serie de excepciones—asi denominadas en doctrina y jurisprudencia—al principio de prioridad, que, hasta el momento, sólo tienen reconocimiento doctrinal y jurisprudencial. Son éstas las contenidas en los artículos 82 y 88, que, respecto de este último, aunque ha modificado el artículo 262, lo recoge en esencia (86). Asimismo, recoge el Anteproyecto, en su artículo 206, la preferencia de los legatarios a que

(85) A la suspensión se refiere el artículo 133, cuya crítica se hace más adelante.

(86) Art. 82: «Presentados varios títulos al mismo tiempo por una sola persona, se determinará por ésta el orden de la presentación, y, si se presentaren por dos o más personas, se pondrá la misma nota a todos los documentos

En los casos previstos en este artículo y en el anterior, se entenderá como fecha de presentación la de la entrada del título en la Sección.»

Art. 88: «Cuando se presenten al mismo tiempo dos títulos contradictorios relativos a una misma finca deberán extenderse en el Diario los dos asientos, uno después de otro, numerándolos correlativamente, expresando en el de cada título que a la misma hora se ha presentado otro relativo a la misma finca y citando el número que se le haya dado o deba dársele

Si ninguno de los títulos respectivos contuviere efecto que impida practicar la operación solicitada, se tomará anotación preventiva correspondiente de cada uno, expresándose que se hace así porque habiéndose presentado al mismo tiempo otro título sobre la misma finca, no es posible extender el asiento solicitado, hasta que los interesados o los Tribunales decidan a qué asiento hay que dar preferencia.» Continúa el artículo indicando el procedimiento de devolución, caducidad de las anotaciones y la anotación oportuna en caso de litigio

se refiere el artículo 51 de la Ley actual; la suspensión de prioridad ordenada por el artículo 411 de la Ley vigente, que se incluye en el artículo 430 del Anteproyecto (87), y la especial norma contenida en el artículo 96 de la Ley Hipotecaria que ahora rige, contenida en el artículo 270 del Anteproyecto, referente a la fecha de la anotación preventiva por no inscribirse el título, debido a defectos insubsanables. Sin embargo, y sin razón aparente, se ha omitido el artículo 61 de la Ley actual, en materias de créditos refaccionarios.

Es lástima que el Anteproyecto no se haya atrevido a plantear y resolver el posible problema de discrepancias entre número, fecha y lugar del asiento, en orden a los efectos de prioridad que, como consecuencia de tal contradicción, pudiera presentarse. Si bien el caso no va a ser frecuente en la realidad, mejor hubiese sido que el texto se adelantase para darle solución definitiva.

Sin embargo, el artículo 133 incluye una serie de excepciones al principio de prioridad que no deben admitirse. Dice el precepto: «El asiento de presentación durará sesenta días hábiles, contados desde el siguiente al de su fecha. Los Registradores despacharán los títulos presentados dentro de dicho plazo. Sin embargo, en casos excepcionales, por exigir dichos títulos un estudio amplio y complejo, o porque el exceso de trabajo en la oficina haga materialmente imposible el despacho dentro del plazo referido o porque, habiendo el interesado retirado el título, no lo devolviese al Registro con tiempo suficiente para su despacho, se entenderá prorrogado el plazo fijado anteriormente por otros sesenta días, lo que hará constar el Registrador mediante la oportuna notal al margen o al reverso del asiento de presentación. En este caso de prórroga

(87) Art. 430: «Quedarán en suspenso desde la fecha en que tenga lugar la destrucción o pérdida de los libros del Registro hasta la terminación del plazo concedido según el artículo 423, respecto de las fincas y derechos reales cuyos asientos hubieren desaparecido, los artículos 157, 174, 180 y 192, y todos los que se refieran a los efectos atribuidos por este Código a la falta de inscripción o anotación de un derecho.

Igualmente quedarán en suspenso los plazos señalados en este Código para la conversión de las anotaciones preventivas e inscripciones definitivas. El Registrador hará constar esta circunstancia, con cita del presente artículo en las certificaciones que librare con referencia a dichas fincas o derechos.

Al concluir el plazo mencionado los Registradores deberán tener formados los nuevos índices, o rectificadas los existentes en la parte correspondiente a los libros destruidos.»

se aplicará lo dispuesto en el último párrafo del artículo 157, respecto a los asientos de presentación posteriores y relativos a títulos incompatibles con aquéllos.»

La primera crítica que merece este precepto es la de admitir que el plazo de sesenta días que tiene el Registrador para calificar pueda ampliarse por causas tan difíciles de concretar, como la de «exceso de trabajo» o «complejidad del estudio». Es verdad que el trabajo en los Registros puede ser grande—de hecho, así resulta—y complejo—lo que no sucede con tanta frecuencia—. Pero no debe dejarse a voluntad del Registrador determinar la conveniencia de ampliar o no los plazos. Una dilación de tal naturaleza podría repercutir en perjuicio de un particular, y en beneficio—pudiera ser que sin fundamento—de quien solicita la inscripción que se retrasa.

La segunda crítica va referida a la circunstancia de que porque, «habiendo el interesado retirado el título, no lo devolviese al Registro con tiempo suficiente para su despacho». De esta manera puede dilatarse, sin fundamento jurídico alguno, la calificación y la inscripción. Y como incluso en este caso es de aplicación la norma dilatoria del artículo 157, que pospone los subsiguientes títulos presentados a calificar; puede resultar que el interesado, por sí mismo, impida que otras personas, con mejor derecho, inscriban. La lectura del precepto, de redacción tan genérica, nos impide distinguir que el interesado haya retirado el título por algún fundamento razonable o por causas que no interesan. Y ambas hipótesis quedan sometidas al mismo régimen. Debe darse cuenta el legislador de que la prioridad, aunque elemento formal del Registro, tiene una grandísima importancia por los efectos sustantivos que puede producir.

La tercera crítica viene determinada porque el otorgar mismo plazo al asiento de presentación que a la calificación puede generar conflictos. De hecho, los sistemas registrales suelen conceder al asiento de presentación doble plazo que el que dispone el Registrador para calificar; la intención es la de evitar que, retirado un título, al volverse a presentar se produzca una merma de tiempo.

La cuarta crítica halla su razón de ser en el párrafo 2.º del artículo 133. Dice dicho párrafo: «Excepto en aquellos casos en

que hay algún impedimento legal, o cuando por estar envuelto el interés público, el Secretario de Justicia ordene lo contrario, el despacho de los documentos en el Registro de la Propiedad se hará por orden riguroso de presentación.»

Ante esta afirmación, ¿es verdad que los asientos quedan bajo salvaguardia de los Tribunales? Si se reconoce la posibilidad de que, bajo la expresión del interés público—frecuentemente confundido con el interés particular de la Administración—se altere la prioridad y el orden de despacho, ¿no se está dejando la puerta abierta al fraude o, al menos, a lesionar el interés del particular? En casos de urgencia, corresponde a la Legislatura autorizar, debidamente, los supuestos de excepción. No es conveniente dejar en manos del Secretario de Justicia la prioridad registral.

Ante la redacción general de este precepto se pone de relieve la exigencia de regular, con muchísimo detalle—como hacen la Ley y Reglamento vigente, o, con más intensidad, la legislación hipotecaria española—, cada hipótesis en que la prioridad queda condicionada, según supuestos determinados. En otro caso, podemos afirmar que la prioridad no existe, si su existencia y eficacia se deja en manos del Registrador, del particular que retire el título o del Secretario de Justicia.

Hasta aquí la exposición del principio de prioridad, como lo regula el Anteproyecto.

Nos corresponde preguntar ahora: ¿Qué significa la proposición última del párrafo 1.º del artículo 157, cuando después de afirmar la exclusión de títulos contradictorios, según el orden de presentación, añade que «igual medida se aplicará a los de fecha posterior, que, además, estarán comprendidos en el artículo 174?» El artículo 174 se refiere al requisito de previa inscripción y tracto sucesivo, siendo, por su propio impulso, un precepto que cierra el Registro cuando no existe una relación continua entre los titulares del derecho que se dispone. Es decir, en este sentido, aquella afirmación última del párrafo 1.º del artículo 157 es una afirmación innecesaria. Y, si se le quiere otorgar otro significado, nosotros ignoramos cuál pueda ser.

Asimismo, nos parece criticable la disposición contenida en el artículo 94, párrafo 2.º, que impide hacer ninguna clase de asien-

to en el Registro sin haber abonado los derechos fiscales correspondientes. Y es criticable la disposición, porque también se entiende por asiento la presentación. Y, mientras que se autoriza, no sólo a asentar—lo que es necesario—, sino también a inscribir títulos con defectos subsanables, tal como está redactado el párrafo de referencia, habrá de abonarse el impuesto antes de hacer la presentación. El sistema actual de presentación al Registro, y retiro para pago del impuesto, se ajusta mucho mejor a las necesidades de esa «dinámica económica». Y, si para alcanzar los mismos resultados prácticos, va a buscarse una interpretación adecuada de este párrafo que analizamos, mejor será darle ya una redacción más rigurosa.

Finalmente, y para terminar con la prioridad (88), sólo nos resta advertir que el Anteproyecto vuelve a reiterar los defectos gramaticales existentes en la Ley vigente, al referirse a títulos declarativos o traslativos, olvidándose de los constitutivos y extintivos, que también están sujetos a prioridad. Mejor es decir títulos que constituyan, modifiquen o extingan derechos. No obstante, es éste un defecto de escasa trascendencia.

V

EL TRACTO SUCESIVO EN EL ANTEPROYECTO

Al Anteproyecto da regulación, de forma bastante completa, a la exigencia de un tracto sucesivo que ordene y aclare la serie de operaciones registrales. Fundamentalmente, recoge el Anteproyecto la serie de preceptos, ahora vigentes en la Ley y en el Reglamento, mejorándolos. El artículo 174 del Anteproyecto sustituiría al artículo 20 de la Ley actual; mientras que el artículo 175 se encarga de regular el régimen de expropiación a efectos del tracto, reconociendo que la sentencia recaída es título inmatriculable por su solo efecto. De otro lado, se suprime el actual párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley. En esencia, la regulación del tracto se produce como sigue:

(88) Sobre alguna otra excepción, ver más adelante, al tratar de la presentación.

Artículo 174: «Para registrar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (89), deberán contar previamente registrado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos. No obstante, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los títulos, resoluciones y ejecutorias, que se refieren en el título XII (90).

En el caso de resultar registrado el derecho a favor de persona distinta de la otorgante, los Registradores devolverán el documento sin practicar operación alguna e insertarán, al margen del asiento de presentación y al pie del documento, una nota exponiendo las razones en que funda su actuación (91).

Cuando no se encontrare registrado el derecho a favor de persona alguna, los Registradores harán una anotación preventiva, la cual subsistirá durante el plazo de ciento veinte días, contados de la fecha de la anotación, a excepción de lo que más adelante se dispone.

Los herederos y legatarios no podrán inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales sin que hubiesen inscrito previamente o soliciten, a la vez, la inscripción del título de sus causantes. No será necesaria la previa inscripción a favor de los causantes en cuanto a los bienes inmuebles y derechos reales que éstos hubieren adquirido treinta o más años antes de su presentación, siempre que así se haga constar por los medios expresados en este artículo.

Los bienes inmuebles y los derechos reales que posean o administren el Estado o sus Municipios se inscribirán, desde luego, en los Registros de la Propiedad de los partidos en que radiquen. Dichas inscripciones se practicarán con sujeción a las disposiciones de este Código establecidas para las inscripciones de los particulares y surtirán los mismos efectos legales que éstas» (92).

(89) Pudo decirse: «... títulos por los que se constituyeran, modifiquen o extingan...».

(90) La inclusión del término «registrado», en vez del tradicional «inscrito o anotado», es ya una mejora; lástima que no se haya seguido siempre esta pauta.

(91) La «coma» incluida después de la palabra «documento» no está bien situada, ya que rompe la frase. Bien debe suprimirse, bien debe incluirse otra «coma» después del término «insertarán».

(92) No debe decir el Anteproyecto que los bienes inmuebles y derechos reales se inscribirán en los partidos a que pertenezcan; de un lado, porque lo que se inscribe es el título material, y no los inmuebles o derechos; y ce

Artículo 175: «En los procedimientos de expropiación forzosa, en los cuales no apareciere inscrito en el Registro el título referente a la finca o derecho a expropiar, deberá también incluirse como partes demandadas a las personas que puedan tener algún interés en la finca o derecho objeto del procedimiento, y las resoluciones que dicte el Tribunal, invistiendo con el título de propiedad a la entidad expropiante, deberán ser objeto en el Registro de una primera inscripción inmatriculadora, sin más limitaciones que las contenidas en las propias resoluciones del Tribunal o en las Leyes vigentes.»

El artículo 250, párrafo 1.º, recoge la regla contenida en el artículo 82 de la Ley vigente, al determinar que «la escritura en cuya virtud se haya hecho el asiento será título suficiente para cancelarlo, si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.»

Es digna de encomio la modificación que se ha producido, por el artículo 250 del Anteproyecto, al vigente artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que queda redactado de conformidad con los siguientes términos: «Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas marginales hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiese en aquélla aquel a quien ésta perjudique, únicamente se cancelarán en virtud de resolución firme. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.» Pero es lástima que la cancelación, por voluntad del interesado, se haya establecido en los límites que regula el artículo 257 del Anteproyecto, a cuyo tenor: «Los asientos practicados en virtud de mandamiento judicial se cancelarán mediante resolución judicial firme por el Tribunal competente, debidamente testimoniada o insertada en el correspondiente mandamiento»; añadiendo el párrafo 3.º de este artículo que, «cuando los interesados convinieren en la cancelación de dichos asientos, presentarán por escrito una estipulación al Tribunal y éste, de entenderlo procedente, dictará resolución, disponiendo la cancelación interesada, si no hubiere ni pudiere haber perjudicado alguna para otras partes o personas».

Aquel primer párrafo del artículo 257 es esencialmente igual

otro, porque en Puerto Rico no existe la circunscripción territorial denominada «partido».

al párrafo 1.º del artículo 83 de la Ley Hipotecaria española. De aquí que puedan aplicarse al precepto del Anteproyecto las exactas palabras de GONZÁLEZ PALOMINO (93), cuando escribe que: «El asiento, tomado por obra y gracia de un mandamiento judicial, *tiene de peculiar y de característico sólo su origen* (94), pero no su contenido ni su forma. El mandamiento judicial actúa como título de la inscripción o anotación. El juez actúa, en ejercicio de su *imperium*, en defecto de la voluntad, reacia u opuesta, de una parte y a petición y para garantía o efectividad del derecho de otra. Pero, en todo caso, el contenido del asiento es un Derecho privado, sustancial y no procesal, cuya disponibilidad normal corresponde a la parte a cuyo favor se tomó.» De ahí que, al igual que la sugerencia propuesta por el citado autor, debamos indicar por nuestra parte que debe aceptarse la posibilidad de que tales asientos puedan ser cancelados por la sola voluntad de quien en él figura como titular.

El Anteproyecto, en su artículo 176, recoge algunos supuestos de tracto abreviado que, hasta el momento, sólo tienen sanción jurisprudencial y doctrinal. Asimismo, recoge este precepto la excepción contenida en el Real Decreto de 22 de julio de 1896, y Orden de misma fecha, para enajenaciones forzosas derivadas de procedimientos ejecutivos seguidos contra los herederos para hacer efectivas deudas del causante. Dice el artículo 176:

«Los bienes inscritos a favor del causante no necesitarán registrarse a nombre de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que, con carácter temporal, actúen como órganos de representación (95) autorizados por las Leyes. Tampoco lo necesitarán a favor de los herederos en los casos siguientes: primero: cuando ratifiquen contratos privados realizados por sus causantes, siempre que consten por escritos, firmados por éstos, que se protocolizarán con la escritura de ratificación; segundo, cuando vendieren o cedieren a un cohedero fincas o dere-

(93) GONZÁLEZ PALOMINO: «La liberación de cargas y la nueva Ley Hipotecaria». *R. G. L. J.*, 1945; pág. 21 de la separata.

(94) Subrayado del autor.

(95) Desde el momento en que hace referencia a mandatarios y representantes, debió omitirse la expresión «órganos de representación», que pudo sustituirse por la de órganos de gestión o para evitar confusiones, órganos de actuación. El defecto es, desde luego, irrelevante.

chos adjudicados pro-indiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga deberá expresarse dicha previa adjudicación pro-indiviso con referencia al título en que así constare, y, tercero, cuando se trate de escrituras de venta o adjudicación verificadas en nombre de los herederos del deudor hipotecante en procedimiento de ejecución del crédito hipotecario, ya por la vía sumaria o por la vía ordinaria.

Cuando en una partición de herencia, hecha después de la muerte de algún heredero, se adjudiquen a los que fuesen sucesores de éste los bienes que al primero correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.

Las inscripciones vigentes de derechos hereditarios, a favor de alguno o de todos los herederos de una persona, no obstará para que se lleve a efecto la inscripción a favor de quienes hubiesen adquirido el dominio del inmueble o derechos reales directamente del causante, en virtud de título fehaciente otorgado por el mismo o sus legítimos apoderados o representantes.»

Desaparece en el Anteproyecto el artículo 84 del actual Reglamento Hipotecario, sobre la innecesariedad de previa inscripción a favor del Estado de terrenos realengos. La inaplicabilidad de la hipótesis hacía conveniente la supresión.

Para el caso de no hallarse registrado el derecho que se solicita inscribir a favor de persona alguna, según prevé el artículo 175, párrafo 3.º, se extenderá la correspondiente anotación preventiva, la cual, según el artículo 284, podrá prorrogarse por un plazo adicional de ciento veinte días, sobre los sesenta que determina el artículo 175, párrafo 3.º

Con la salvedad indicada, acerca de la conveniencia de autorizar cancelaciones por petición del solo perjudicado con la misma, el juicio crítico que merece la regulación que proporciona el Anteproyecto es positivo. Se han incluido algunas normas del Derecho español—más rico en experiencias en este punto—; esta inclusión, así como la de construcciones doctrinales y jurisprudenciales ya importadas en Puerto Rico, pone al día las necesidades que, por omisión, se hacían sentir.

Los pequeños inconvenientes, referidos en nota a pie de página, no deslucen el trabajo de la Comisión.

VI

EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD REGISTRAL EN EL ANTEPROYECTO

El principio de legalidad registral se logra realizar por dos procedimientos distintos, pero íntimamente relacionados. Es el primero, el procedimiento consistente en exigir determinada constitución formal para que un título material resulte inscribible; es el segundo, la labor calificadora del Registrador. Vamos a analizar la posición del Anteproyecto ante ambos aspectos de la legalidad: la titulación formal y la calificación.

Los títulos inscribibles.

La primera norma del Anteproyecto, que, sistemáticamente, ha de utilizarse, es el artículo 125, redactado, tomando como bases del mismo los artículos 50 y 51 del Reglamento vigente, así como el artículo 33 del Reglamento español (96). El concepto del título inscribible queda muy mejorado, al determinar que se entenderá por tal, para los efectos de la inscripción el documento o documentos «públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades, cuyo cumplimiento se acredite».

No es, sin embargo, exacto el artículo 124, que recoge el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria vigente, que incide en el defecto, tan criticado por la doctrina, de enumerar distintas clases de documentos públicos, cuando pudo haber elegido una fórmula genérica. Y, aunque la última proposición de este artículo 124 deja la puerta abierta para que un documento inscribible no deba responder al carácter de público, ha suprimido, sin embargo, las excep-

(96) El Anteproyecto da como referencias en que descansa el artículo 125 sólo los artículos 33 del Reglamento español y 50 del Reglamento vigente en Puerto Rico; ha olvidado el artículo 51 del Reglamento hipotecario que rige en la Isla.

ciones contenidas en el artículo 3.º de la Ley actual para negocios de poca cuantía, así como la anómala excepción que trajo la Resolución Conjunta de 8 de mayo de 1937, número 32 (97).

Subsiste, pues, la necesidad de que el documento inscribible deberá «tener la condición de escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por la Autoridad judicial o funcionario competente, en la forma en que prescriban las Leyes y Reglamentos, salvo los casos en que expresamente la Ley establezca una formalidad distinta» (art. 124).

Ante la redacción de ambos preceptos, será necesario aclarar por la doctrina, como es tradicional, las diferencias y similitudes existentes entre los documentos públicos, auténticos, fehacientes y complementarios.

En lo demás, puede decirse que no se ha producido modificación alguna. El Anteproyecto ha puesto al día las caducas y anodinas expresiones que conserva la Ley Hipotecaria (con sus referencias a España y a la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil), pudiendo concluir afirmando que la regulación proporcionada al título es superior a la que por ahora hemos de usar (98).

(97) Dice la Resolución conjunta de 8 de mayo de 1937, número 32, que se autorizan modificaciones y cancelaciones de los préstamos de la Comisión Rehabilitadora de Puerto Rico, aunque no consten en escritura pública, aceptándose a tal fin documentos privados autenticados ante Notario.

(98) Art. 127: «También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo 120, otorgados en los Estados Unidos de América, o en país extranjero, que tengan fuerza en Puerto Rico con arreglo a las leyes; y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales de los Estados Unidos de América, o extranjeros, a que deban darse cumplimiento en Puerto Rico según las normas legales vigentes»

Art. 128: «Los documentos otorgados fuera de Puerto Rico podrán ser inscritos si reúnen los requisitos siguientes:

Primero. Que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito y permitido por las leyes de Puerto Rico.

Segundo. Que los otorgantes tengan la aptitud y la capacidad legal necesarias para el acto o contrato con arreglo a las leyes de su país.

Tercero. Que en el otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades del territorio o país donde se han verificado los actos o contratos, o las de Puerto Rico

Cuarto. Que el documento contenga la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en Puerto Rico.»

Art. 129: «Los documentos no redactados en español, sólo podrán inscribirse después de ser traducidos a este idioma por un Notario residente en Puerto Rico o un funcionario competente del Gobierno, quienes certificarán la traducción, o por un intérprete que jure la exactitud de ésta. Para todos los efectos del Registro, la traducción será considerada como texto pre-

La calificación registral.

El Anteproyecto, haciéndose eco de la legislación española, así como de la jurisprudencia, acerca del ámbito de la calificación mantenida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha redactado el artículo 159 (que habría de venir a sustituir al art. 18 de la Ley actual) en los siguientes términos:

«Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite un asiento, para el solo efecto de admitir o denegar la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal del derecho que se pida. Dicha calificación comprenderá, en general, las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro.

La calificación expresada se limitará en cuanto a los documentos expedidos por la Autoridad judicial: 1) a la jurisdicción y competencia del Tribunal, a la naturaleza y efectos de la resolución dictada, y si ésta se produjo en el juicio correspondiente, si es observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez, y si el documento presentado contiene todas las circunstancias que, según la Ley, son necesarias para su inscripción, y 2) a los antecedentes del Registro.

Cuando se trate de documentos administrativos, la calificación quedará referida, en lo pertinente, a los extremos consignados en el párrafo anterior.

Contra la calificación de faltas o defectos hecha por el Registrador, procederá el recurso establecido en los artículos 168 y siguientes, sin que los Tribunales u otras autoridades puedan en distinta forma obligar a los Registradores a que practiquen cualquier operación registral.»

valeciente. Si se otorgare un documento simultáneamente en español y en otro idioma, prevalecerá la versión española para todos los efectos del Registro. Toda traducción que no forme parte del texto de un documento público deberá ser previamente protocolizada»

La Ley Hipotecaria vigente, y su Reglamento, aún conservan las expresiones propias de cuando estaban sometidas a España.

¿Qué decir? Nada especial. Sólo una pequeña advertencia: examinar si el documento presentado contiene todas las circunstancias que, según la Ley, son necesarias para su inscripción, no es una exigencia privativa para los documentos judiciales, sino general, a cualquier documento inscribible. A esta conclusión se llega, no por el artículo 159, sino por el artículo 178, y concordantes, que viene a sustituir al artículo 21 de la Ley Hipotecaria actual. Salvo este punto, podemos decir que la Comisión ha acertado: se fija con gran claridad el ámbito, aunque, puesto a ser exigentes, hubiese sido conveniente conceder al Registrador más facultades en orden a su función. No es el Registrador un funcionario empeñado en impedir inútilmente el acceso de los títulos al Registro—aunque la jurisprudencia haya podido pensar lo contrario alguna vez—, sino que, para garantizar la exactitud de ese contenido, siente la necesidad, a veces, de exigir más información, documentación complementaria, etc. Si esta facultad se le hubiere atribuido, podríamos decir que el Anteproyecto, en este punto, se hubiese encontrado a la altura de las más modernas exigencias y criterios que orientan los sistemas de registración más adelantados.

Si queremos indicar un fallo sistemático. El plazo para calificar, de sesenta días, se regula lejos de la serie de artículos dedicados a normativizar la calificación: en el artículo 133. Allí nada tiene que hacer.

En el ámbito de los defectos que pueden ser hallados por la calificación, la Comisión, valientemente, ha querido mejorar la definición o, mejor dicho, el concepto legal de la falta relevante. El artículo 163 del Anteproyecto quiere definir qué es falta subsanable y qué es falta insubsanable, loable esfuerzo que queda inútil. Y no porque la labor de la Comisión sea deficiente, sino porque la definición de aquellos conceptos puede escaparse con gran facilidad. Veamos cómo procede el Anteproyecto.

«Las faltas de los títulos sujetos a registro pueden ser subsanables o insubsanables.

Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables, el Registrador atenderá, tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados, conforme a lo establecido en el artículo 159.

Serán faltas subsanables las que, afectando al documento, o al acto o contrato que aquél contenga, u originándose de obstáculos del Registro, o en cualquier otra causa que se funde en la Ley, produzcan necesariamente la nulidad de los mismos y puedan corregirse mediante otro u otros documentos aclaratorios o complementarios.

Serán faltas insubsanables las que, afectando al documento, o al acto o contrato contenido en aquél, u originándose de obstáculos del Registro o en cualquier otra causa que se funde en la Ley, produzcan necesariamente la nulidad de los mismos» (art. 163, Anteproyecto).

«Conforme a lo establecido en el artículo 159, el Registrador considerará, como falta de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos presentados a registros, las que afecten a la validez de los mismos, según las Leyes que regulen tales formas instrumentales, siempre que el defecto resulte del texto de los propios documentos, o pueda conocerse mediante la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión o la expresión sin la claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias, que según este Código, debe contener el asiento, bajo pena de nulidad» (artículo 164, Anteproyecto).

Ante estos dos preceptos, podemos concluir afirmando que no existe un concepto positivo que nos permita distinguir entre falta subsanable e insubsanable. Es verdad que el Anteproyecto nos proporciona una información más amplia, así como regulada con más facilidad para el intérprete, al haberse situado los datos necesarios en inmediata continuación. Pero seguiremos dependiendo del Derecho civil, así como de las orientaciones de doctrina y jurisprudencia para saber cuándo estamos ante una falta subsanable o insubsanable.

Pero sí interesa destacar en este punto una medida tomada por el Anteproyecto, que, queriendo ser tradicional, es totalmente nueva. Nos referimos a la posibilidad de inscribir los títulos acompañados de defectos subsanables, cuya subsanación podrá realizarse en «cualquier tiempo en que se les presentare la documentación adecuada para corregir dichas faltas o defectos» (art. 165).

En otra parte (99) hemos indicado que la Ley, número 20, de 9 de julio de 1936, al modificar el artículo 65 de la Ley Hipotecaria vigente, con intención de hacer inscribir el título que adoleciera de defecto subsanable, quedó, en rigor de interpretación jurídica, en el aire, por cuanto artículos tales como el 96 de la Ley y 81 del Reglamento no fueron modificados. En consecuencia, la expresión, «en cualquier tiempo» que incluyó la Ley de reforma citada, quedaba condicionada a «en cualquier tiempo», dentro de los plazos y condiciones que se regulan en otros artículos.

Pues bien, el Anteproyecto asume decididamente la posición de admitir totalmente la inscripción de la falta subsanable, que podrá corregirse en cualquier tiempo.

Ante esta afirmación, dos cosas hay que indicar.

Es la primera que, si la falta subsanable puede subsanarse en cualquier tiempo, es lo mismo que indicar que no requiere subsanación (como lo reconoce tácitamente el artículo 172, al referirse a la subsanación de oficio, cuando, a juicio del Registrador, «cualquier falta subsanable hubiere quedado corregida por otros asientos practicados en el libro del Registro»). Y, si las faltas subsanables no requieren subsanación, ha de concluirse que, en el Registro, sólo existe un tipo de falta: las insubsanables.

En la segunda, la contradicción existente entre el artículo 161 y el artículo 165. El primero afirma que «la calificación... será a los efectos de extender, suspender o negar la inscripción...». Hay que pensar que se extenderá la inscripción cuando el título sea perfecto; se denegará cuando adolezca de defecto insubsanable, y se suspenderá cuando se trate de defecto subsanable. Sin embargo, no es esto lo que afirma el artículo 165, conforme al cual «los Registradores... no suspenderán por faltas o defectos subsanables la inscripción». De donde hemos de concluir afirmando que la calificación no será a los efectos de suspender, sino sólo a los de extender o negar la inscripción.

Esta contradicción debe ser corregida.

Y, por último, en materia de las faltas, que es una malísima política el que el legislador autorice a que el Registro sea inexacto

(99) VÁZQUEZ BOTE: *Derecho hipotecario o del Registro de la Propiedad*. Ed mimeogr. Ponce, 1967, págs. 152 y sigs.; 161 y sigs., y, antes, 127 y siguientes. Se apuntó el problema en la nota 3.

—y no otra cosa significa la posibilidad de inscribir títulos subsanables—. Los Registros públicos, de cualquier clase, han de caracterizarse por el rigor en la admisión de lo que se quiera inscribir. De ahí y sólo de ahí deriva su fuerza. Si la Ley autoriza a admitir defectos, junto a que el contenido registral se perjudica, se crea otro vicio extrarregistral: no compelidos los particulares a matizar lo más posible en sus negocios, pues el tamiz de la calificación se hace más leve, se irá generando una conciencia de menor tecnicismo. Las exigencias del tráfico no deben reconocerse tan intensas como para desvirtuar los contenidos jurídicos. Legalizar las faltas subsanables no significa hacerlas desaparecer, sino perjudicar a la Ley misma.

Finalmente, indicaremos que los artículos 168 y siguientes regulan el recurso gubernativo—que seguimos denominando así por tradición, ya que no tiene tal naturaleza—contra la calificación del Registrador. Dicha regulación queda mucho más clara que la que, hasta el momento, rige por virtud de la Ley de marzo de 1902.

VII

EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN EL ANTEPROYECTO

El Anteproyecto sigue manteniendo, como no era para menos, el principio de especialidad con todas sus consecuencias: exige la exacta determinación de los derechos reales inscribibles; exige que la inscripción se efectúe en la forma y lugar apropiados, y exige que los derechos registrados consten con perfecta determinación de su existencia y extensión. No caben, pues, derechos reales sobre el patrimonio considerado en su unidad abstracta, a pesar de que el artículo 120 pueda dar base para pensar lo contrario, al declarar inscribible el Derecho hereditario.

La finca.

No vamos a repetir aquí la serie de conceptos generales sobre qué es la finca, sus diferencias con la entidad registral, clases, etcétera, sino que vamos a limitarnos a consignar qué reformas,

de fondo o de forma, incluye el Anteproyecto, así como el carácter de tales reformas; al menos, el carácter que las mismas nos ofrecen.

El artículo 139 determina las circunstancias que debe expresar la inscripción (100), sobre individualización de la finca, derechos titulares, transmitente y adquirente, funcionario autorizante del documento por cuya virtud se hace posible la inscripción, fecha, etcétera. Característica de este artículo es que mejora los actuales términos del artículo 9.º, tanto en concepto como en claridad de expresión.

Su párrafo 1.º determina la necesidad de indicar la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, así como sus medidas superficiales, nombre y número (para las urbanas), si constare del título.

El artículo 140 (101) se preocupa de interpretar el párrafo 1.º

(100) Art 139: «Toda inscripción que se haga en el Registro expresará en la forma más abreviada posible las circunstancias siguientes:

Primera. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse y sus medidas superficiales, así como el nombre y número si constaren del título.

Segunda. La naturaleza, extensión, condiciones, suspensivas o resolutorias medidas superficiales, así como el nombre y número si constaren del título.

Tercera. El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

Cuarta. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción.

Quinta. La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

Sexta. El título que se inscriba, su naturaleza, su fecha y el Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice.

Séptima. La fecha de presentación del título en el Registro, con expresión de la hora, indicando el número y tomo del asiento de presentación del Diario correspondiente.

Octava. La fecha de la inscripción y firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente establecido para determinadas inscripciones.»

(101) Art. 140: «Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo anterior se practicarán con sujeción al orden y las reglas siguientes:

Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, o la característica que la Ley fije para determinadas fincas, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en el lugar.

Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal o demarcación en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de los predios colindantes y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio, si lo tuviere.

En los casos de propiedad horizontal comprendidos en los números ter-

del artículo 139, indicando la serie de reglas a las cuales ha de ajustarse la inscripción. La novedad de este artículo reside en haber dado entrada a las fincas de propiedad horizontal. En general, recoge y refunde la serie de normas vigentes sobre la ma-

cero, cuarto y quinto del artículo 138 se precisara la situación, conforme a la Ley que regula dicha materia.

Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallen: el nombre de la calle o sitio; el número, si lo tuviere, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio, si fuere conocido por alguno propio; los linderos, por los cuatro puntos cardinales o por las referencias de izquierda, derecha y fondo, respecto a la entrada principal del edificio, y cualquiera otra circunstancia que sirva para identificarlas.

Cuarta. La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que se haga constar también en la medida usada en el país, si del título así apareciese; y cuando la cabida no resultase del título, se hará constar de esa circunstancia.

Quinta. Cuando los requisitos que fijan las reglas anteriores constaren ya en asiento precedente al que se practica, no se repetirán en éste si resultaren conforme con los del título que se inscriba. En caso de disconformidad se expresarán las diferencias resultantes entre el Registro y el título, salvo que se trata de falta insubsanable, en que se procederá con arreglo a este Código.

Sexta. Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas, con referencia a los asientos donde aparezcan. Cuando respecto a alguna carga no haya conformidad entre lo que consta del Registro y lo que aparezca del título, se consignará la diferencia. En ningún caso se indicarán los derechos personales si las menciones a que se refiere el artículo 183. Las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción. Y cuando no existiesen cargas se expresará así.

Séptima. Las personas naturales de quienes procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban se determinarán expresando su nombre y demás circunstancias personales, con especificación cuando se trate de personas casadas, de los nombres y apellidos de ambos cónyuges. Cuando se trate de menores se expresarán la edad, la profesión y el domicilio. Y en todo caso cuando las personas antes mencionadas obren mediante mandatario o representante legal, se harán constar el nombre del mismo y sus circunstancias.

Las personas jurídicas se designarán por el nombre con que fueren conocidas, expresándose también su domicilio y el nombre y demás circunstancias de la persona que en su representación otorgue el auto o contrato.

Octava. Del mismo modo se harán constar el nombre y circunstancias de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.

Novena. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que conste del título; y de no constar se omitirá dicha expresión.

Décima. El valor de la finca o derecho inscrito se designará si constare en el título, en la misma forma que apareciese en él, bien en dinero, bien en especie de cualquier clase que sea.

Undécima. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, conforme al título, determine dicho derecho o limite las facultades del adquirente, pero sin expresar, en

teria (Ley, Reglamento, Real Orden de 13 de agosto de 1893, etcétera). Y aquella novedad queda limitada a la posibilidad de inscribir bajo un mismo número «las fincas urbanas que, aun cuando no sean colindantes, se unan a edificio de propiedad horizontal, para que, en calidad de elementos comunes y como anejos inseparables, presten servicios a los apartamentos o se destinen al mantenimiento del edificio, quedando dichos inmuebles así agrupados, sometidos al régimen legal de la propiedad horizontal, como elementos comunes voluntarios generales o limitados, según los casos» (artículo 138, 4.º).

Sobre esta inclusión vamos a extendernos someramente. Este párrafo 4.º del artículo 138 recoge, literalmente, la resolución recaída en el caso *Castle Enterprises, Inc. v., Registrador*, de 19 de marzo de 1963. Lo triste es que el Anteproyecto se ha limitado, con una estrechez de miras nada conveniente, a recoger ese supuesto, dejando a un lado situaciones de igual naturaleza, pero que incidan en un edificio no sometido a propiedad horizontal.

En otro lugar (102) indicábamos que, dada la claridad de identificación de las fincas urbanas, y considerando que la unidad de explotación, en el ámbito de la Urbe, nunca tiene suficiente intensidad como para permitir la inscripción conjunta de inmuebles separados no colindantes, admitir agrupaciones de esta naturaleza no resulta conveniente para la claridad del Registro. Pero también indicábamos que, no obstante, si fuese, por cualesquiera razones del tráfico, necesario aceptar la anomalía, dándole carta de

caso alguno, las cláusulas, estipulaciones y pactos que carezcan de trascendencia real. Las condiciones suspensivas, resolutorias, rescisorias y revocatorias que del título aparezcan se copiarán literalmente.

Duodécima. Se hará constar la clase de título que se inscriba, el nombre y residencia del funcionario que lo autorice y la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición. Cuando se trate de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el funcionario que lo autorizó, y su residencia. Y, cuando proceda, se indicará que el documento se archiva.

Decimotercera. Al día y la hora de presentación del título en el Registro, se añadirán el número del asiento y el tomo del Diario correspondiente.

Decimocuarta. Al final de todo asiento se hará el cierre con la fecha y firma del Registrador.

Decimoquinta. Junto al asiento practicado se pondrá constancia del importe que en sellos de Rentas Internas haya devengado éste y del correspondiente número del arancel. En caso de que el asiento no devengue derechos arancelarios se consignará la exención u el precepto legal que la autorice»

(102) Vázquez Bote: Op. cit., págs. 186 y 187.

naturaleza en Derecho del Registro de la Propiedad, por ser Derecho constituyente, nada habria que objetar.

Pero resulta ahora que el Anteproyecto, y esto sí hay que objetarlo, no ha atendido a las necesidades que explican la conveniencia de unir en el Registro lo que está desunido fuera de él. Contemplando los supuestos de edificios sometidos a propiedad horizontal, como únicos que pueden acogerse al privilegio de agrupar a ellos solares o fincas no colindantes, para que pasen a convertirse en elementos comunes, se están olvidando aquellos otros edificios, de pisos superpuestos, pero sometidos al régimen ordinario de la propiedad. Para estos edificios, la agrupación no es posible.

¿Quiere con ello el legislador favorecer la construcción de edificios sometidos a la propiedad horizontal? Pensamos que no, pues la intervención de la Junta de Planes hace que, ante un caso de nueva construcción, se provean, previamente, la serie de elementos necesarios al edificio. En cuyos supuestos no cabria, normalmente, la agrupación que el artículo 138, 4.º, contempla.

Luego, insistimos que, por regla general, la disposición es de interés para aquellos edificios que, por cambiarse su clasificación o zonificación, o por cualquier modificación de similar naturaleza, ya están construidos. Y, para éstos, las mismas necesidades se ofrecen, siendo de propiedad horizontal o de propiedad ordinaria.

No debió el Anteproyecto contemplar sólo la hipótesis de agrupación para edificios sometidos al régimen de la Ley de 25 de junio de 1958, número 104, sobre propiedad horizontal, sino que debió ser más generoso (103), extendiéndose a cualesquiera edificios que sintiesen tal necesidad.

Por el contrario, sí ha sido conveniente la inclusión del artículo 137 del Anteproyecto, que contempla la serie de supuestos de modificación de entidades registrales, conocidos con la denominación de división, agrupación, segregación y agregación. La legislación vigente no contempla la agregación ni la división como fenómenos de entidad propia, y, aunque son supuestos admisibles, caen bajo

(103) Así ocurre por atribuir a la jurisprudencia un valor propio de los sistemas anglosajones; que, por inercia, lleva a contemplar sólo los supuestos que esa misma jurisprudencia ha reconocido, olvidándose de la conveniencia de elaborar principios más generales. Al menos, así debe actuarse en los países con Derecho codificado.

el régimen de agrupación, segregación o exceso de cabida o extinción (104).

Actos inscribibles.

Mantiene el Anteproyecto la tónica de admitir a registro sólo títulos de derechos reales. Al menos, ésa es la primera impresión ante la lectura del artículo 123, conforme al cual, «salvo lo dispuesto en este Código, no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un Derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en el artículo 120, ni, en general, cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en dichos supuestos de no proceder la inscripción se inscriba la garantía real, constituida para asegurar su cumplimiento, o se tome la anotación preventiva cuando proceda, de conformidad con la Ley».

Sin embargo, ante el artículo 120, 6.º, hay que detenerse a pensar. Dicha norma considera inscribible «el Derecho hereditario». Y el «Memorandum» explicativo justifica tal inclusión con las siguientes palabras: «Se incluye expresamente el Derecho hereditario

(104) Art 137: «Cuando una finca principal inscrita se divida en dos o mas fincas, cada una se inscribirá con un número diferente, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divida.

Cuando se reúnan dos o más fincas para formar una sola, se inscribirá ésta con un nuevo número, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se reúnan.

Cuando en el título presentado se forma una finca de dos o mas, o se segrega parte de alguna con objeto de enajenarla, se hará una sola inscripción comprensiva de la nueva finca agrupada o segregada y de la enajenación de la misma

En todos los casos anteriores se expresará en las nuevas inscripciones la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieron antes de la agrupación o segregación; y se harán, además, las oportunas referencias marginales a las anteriores inscripciones de cada una

Todas las operaciones a que se refiere este artículo únicamente podrán practicarse en el Registro en virtud de escritura pública en que así se solicite. En dicha escritura pública se describirán las fincas que se agrupen o segreguen, así como las fincas nuevas resultantes de cualquiera de estas operaciones, y las porciones restantes, cuando fuere posible, o por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación.»

entre los reales, ya que así lo ha consagrado nuestra jurisprudencia» (105). Considera el Derecho hereditario como el Derecho subjetivo que tiene el heredero, implica una relación entre el sucesor y la masa hereditaria, pero no entre el heredero y una serie de bienes concretos que forman el caudal de la herencia. Y no existe nexo de unión entre el sujeto heredero y los bienes de la herencia, por la simple razón de que éstos pueden faltar, lo que no excluye la herencia (como ocurre en los casos de herencia negativa o constituidas por deudas), además de existir otra razón, cual es la situación de indivisión de la herencia, que atribuye a cada heredero un Derecho abstracto e indeterminado sobre el caudal relicto.

No resulta, pues, extraño, que la doctrina se haya dividido en una innumerable serie de direcciones dispares al momento de calificar y determinar la naturaleza jurídica del Derecho hereditario. No vamos a repetir aquí las distintas posiciones existentes, con sus argumentos, sino que, dando por conocida la polémica, nos limitaremos a concretar la situación del Derecho hereditario en relación con el Registro de la Propiedad.

Característica del Derecho hereditario es el referirse a un patrimonio relicto, y la titularidad sobre ese patrimonio implica una consecuencia fundamental: ser una titularidad indivisa o de comunidad.

Característica del Derecho hereditario ha sido la aceptación de su registración (art. 46, Ley Hipotecaria; art. 85, Reglamento Hipotecario). La misma resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de España, de 25 de febrero de 1888, declaró inscribible el Derecho hereditario, considerando que, incluso en los casos de indivisión, la intención de los herederos es que conste su derecho sobre los bienes inscritos en el Registro de la Propiedad. Distinto es que, doctrinalmente y en rigor técnico, pueda hablarse de la inscripción del Derecho hereditario.

Ahora bien, esta registración, ¿qué forma debe adoptar? Un patrimonio hereditario puede y suele estar formado por inmuebles, por muebles, por créditos, por deudas. Y el Registro rechaza los créditos, las deudas, y, tradicionalmente, los muebles (con la excepción de la hipoteca mobiliaria).

(105) Obra citada, pág. XI.

El Reglamento Hipotecario vigente no contempla el Derecho hereditario. Se refiere a la inscripción o anotación de bienes de la herencia, para el caso concreto de su registración. Fue el Reglamento Hipotecario español de 1915, en su artículo 71, el que, tomando en consideración el Derecho hereditario como una participación en una suma global, lo consideró registrable, y fue práctica común registrarle bajo la forma de inscripción. Por el año 1917, los Colegios Notariales de varias provincias españolas solicitaron la no inscripción del Derecho hereditario, para que sólo fuese susceptible de ser anotado preventivamente. Misma intención se manifestó en las «Memorias» de los Registradores de la Propiedad del año 1920.

La razón de esta oposición a la inscribibilidad del Derecho hereditario, y su constatación bajo nota preventiva, la expone LA RICA (106) con las siguientes palabras: «Pero el oponerse la titularidad del Derecho hereditario de evidente carácter revocable (en cuanto inscrita sobre bienes determinados), a algunos de los principios del sistema inmobiliario, sobre todo al modo de llevar los Registros, pues éstos se llevan por fincas y no es posible formar con el matrimonio hereditario una entidad registral independiente que sirva de soporte objetivo a la titularidad hereditaria, y el hecho cierto de la corruptela o equivocada práctica observada en algunos Registros de confundir la inscripción del Derecho hereditario con la inscripción de copropiedad por cuotas indivisas...», hace imposible que el Derecho hereditario sea objeto de inscripción.

O, en otras palabras, que la jurisprudencia defina el Derecho hereditario como un Derecho real no es razón suficiente para afirmar que, efectivamente, así lo sea, y, desde luego, no significa que pueda ser objeto de una inscripción en sentido propio. Por ello, la Ley Hipotecaria española de 1944 «asestó un golpe de muerte al llamado 'Derecho hereditario', cuya inscripción permitía» el Reglamento Hipotecario español (107). El legislador español se decidió a dar este paso bajo el siguiente fundamento: respecto del Derecho hereditario, «la indeterminación de su activo y pasivo..., y

(106) LA RICA: «La nueva Reglamentación hipotecaria». R. G. L. J., página 29 de la separata.

(107) Ibidem, pág. 28.

la circunstancia de que muchas de sus partes integrantes escapan precisamente a la esfera del mismo, hace que los asientos registrales resulten insuficientes para exteriorizar la complejidad de elementos que lo integran. Por otra parte, si para la doctrina jurisprudencial no puede aquel derecho gozar plenamente de los privilegios del sistema, ni le son de aplicación rigurosa los principios de especialidad y publicidad, y se reconoce incluso que puede llevar la confusión a los libros del Registro, es evidente que éste debe concretar su función a garantizar la simple titularidad de una *universitas iuris*. Lógicamente se ha estimado que el Derecho hereditario no puede continuar ingresando en forma de un asiento definitivo como es la inscripción. La anotación preventiva es el medio más idóneo para exteriorizar una relación jurídica que, cual el Derecho hereditario en abstracto, no puede merecer la total protección del sistema» (108). Con esta medida el legislador español evitaba que la inscripción del Derecho hereditario pudiera confundirse con una inscripción de cuota indivisa sobre cada finca o derecho integrante de la masa hereditaria.

Así las cosas, nos viene el Anteproyecto con la registración del Derecho hereditario. Y, ante su silencio, habrá que presumir que se acepta la posibilidad de que sea objeto de una inscripción separa y especial. Aunque, sin embargo, no hallaremos en el Anteproyecto ningún artículo que se refiera a esta inscripción, sino que se suele regular la inscripción o anotación del título sucesorio (ya del heredero, ya del legatario) sobre bienes que están afectados por el mismo.

No estaría de más que se aportase, mediante su oportuna revisión, mayor claridad en este punto, trayendo al texto del Anteproyecto una norma similar al artículo 46 de la Ley Hipotecaria española (109).

En otro caso, y en este punto, el Anteproyecto se habrá limitado a seguir los pasos de un sistema ya caduco e inconsistente con

(108) E de M. de la Ley Hipotecaria española de 1944

(109) Art 40. Ley Hipotecaria española: «El derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva. Esta anotación podrá ser solicitada por cualquiera de los que tengan derecho a la herencia o acrediten en interés legítimo...»

la técnica jurídica. Y es una lástima que no se aproveche la ocasión para hacer un auténtico proyecto de última hora.

Otro punto que interesa considerar, ante el artículo 120 del Anteproyecto, es el sistema de derechos reales a que se acoge. ¿Contempla el Anteproyecto el sistema del *numerus apertus*, o se ha acogido al sistema del *numerus clausus*, como hacen los Derechos alemán o argentino?

El artículo 120, incidiendo en la pésima técnica, propia de los sistemas de transcripción, de enumerar los actos inscribibles, indica, en su apartado 1.º, que lo serán: los títulos «traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos, y cualesquiera otros que modifiquen, desde luego o en lo futuro, alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales, aunque no tenga nombre propio, ya pertenezcan a las personas particulares, al Estado, a los municipios o a las corporaciones públicas».

Está clarísimo. De acuerdo con el apartado 1.º del artículo 120 del Anteproyecto, se sigue manteniendo el sistema del *numerus apertus* o libertad en la creación de derechos reales.

Vayamos ahora al apartado 8.º del mismo artículo. Allí leemos que son inscribibles «los demás actos y contratos que las Leyes autoricen expresamente».

También está clarísimo. De acuerdo con el apartado 8.º del artículo 120 del Anteproyecto, se deja de mantener el sistema tradicional, para acogerse al más moderno del *numerus clausus*.

Cuando ya no hay claridad es cuando relacionamos los apartados 1.º y 8.º del artículo 120 del Anteproyecto.

El precepto, según las referencias que se dan al pie del artículo, en el ejemplo que tenemos a la vista, se dice copiado de los artículos 2.º de la Ley Hipotecaria, y 27, 29 y 30 de su Reglamento, actualmente vigentes en Puerto Rico, así como del artículo 14 del Reglamento Hipotecario español. Pero, por lo que hemos visto, ha debido ser una copia un tanto descuidada. Nunca, hasta el Anteproyecto de Código hipotecario, ni el Derecho español ni el de Puerto Rico, han establecido limitaciones a la facultad de crear derechos reales.

Ante la contradicción que establecen los apartados indicados

del artículo 120, hemos de inclinarnos por considerar que serán inscribibles los títulos «que modifiquen, desde luego o en lo futuro, alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales, aunque no tengan nombre propio, ya pertenezcan a las personas particulares, al Estado, a los municipios o a las corporaciones públicas», que las Leyes autoricen expresamente».

¿Ha querido la Comisión acogerse al sistema del *numerus clausus*, tal como se nos obliga a deducir del texto del Anteproyecto?

Lo dudamos. Si así fuese, el cambio en el sistema se habría producido en los marcos del Derecho civil. En otro caso, no encontraremos que, para bienes inmuebles, los derechos reales habrán de estar tipificados en la Ley; mientras que, para bienes muebles, subsisten el principio de libertad de creación y constitución. Demasiados sistemas y demasiada disparidad para atribuirle tal locura al legislador puertorriqueño. Preferimos ver en el artículo 120 un fatal error, que debe ser rectificado de inmediato, en uno o en otro sentido. Y, de paso que se produce esta modificación, sería conveniente redactar dicho precepto, acogiéndose a una formulación más general que la que, por descripción, nos aporta. .

Por lo que cabe felicitar a este artículo es por haber incluido el derecho de opción (apartado 5.º), que, inscrita con las condiciones determinadas, «tendrá la condición de riguroso gravamen» (artículo 181, Anteproyecto).

Condiciones y acciones.

Se preocupa el Anteproyecto de las condiciones en el artículo 139, en que, ya fueren suspensivas, ya resolutorias, deben constar en el asiento como una de las circunstancias de la inscripción, así como en el artículo 150, párrafo 2.º

El artículo 139 proporciona la novedad de expresar claramente la registración de las condiciones que en el sistema vigente hemos de deducir imperiosamente en virtud del artículo 16, que regula los efectos de la condición inscrita.

El artículo 150 ofrece la aportación beneficiosa de atender más al funcionamiento de la condición, según sea suspensiva o resolu-

toria, designando distintas formas de constación, según su clase y efectos: «Cuando el cumplimiento o incumplimiento de alguna condición suspensiva o resolutoria consolide el derecho del titular inscrito, se hará constar en el Registro por medio de una nota marginal. Cuando dicho cumplimiento o incumplimiento determine la transmisión del derecho a favor de quien no lo tiene inscrito a su nombre, se extenderá una nueva inscripción, y cuando determine la extinción del derecho inscrito, se hará por medio de un asiento de cancelación.»

En materia de acciones, el Anteproyecto, en apariencia, realiza algunas modificaciones. En realidad, se ha limitado a regular, con forma distinta, el sistema ahora vigente.

El actual artículo 36 de la Ley en vigor afirma que las acciones resolutorias y rescisorias no se darán contra tercero inscrito, indicando el artículo 37 las excepciones: que la causa de la acción conste explícitamente en el Registro o cuando haya habido fraude, siendo el tercero cómplice o fuere la segunda enajenación a título gratuito.

Pues bien, esto mismo es lo que afirma el Anteproyecto, variando la forma.

Desaparece la formulación o principio general de que las acciones resolutorias o rescisorias no se darán contra tercero inscrito, determinando el artículo 194 que las acciones de esta clase que «deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro perjudicarán a tercero». Añadiendo el párrafo 2.º que «podrán rescindirse las enajenaciones hechas en fraude de acreedores cuando el segundo o posterior adquirente fuere cómplice en el fraude o se le haya transmitido el derecho por título gratuito».

El artículo 195 viene a sustituir al actual artículo 37, indicando, mediante un casuismo improcedente, qué contratos y actos se considerarán revocables o no revocables, según se mire.

Concretando, la reforma se limita a dar como tácitamente formulado el principio general, determinando sólo cuándo tendrán éxito las acciones ejercitadas.

El tema de las acciones resolutorias, en relación con el Registro de la Propiedad, es de gran interés e importancia, ya que coadyuvan con una claridad impresionante a la fijación del concepto del tercero, y del tercero protegido por la fe pública registral. Tema

que ha dado lugar a incitar más a la doctrina sobre el problema de la tercería. Nosotros no vamos a volver sobre este punto. Pero si queremos poner de manifiesto que, sin tener ninguna crítica que efectuar frente a los artículos 194 y 195 del Anteproyecto, si hemos de poner de relieve, nuevamente, su inconsistencia, si los comparamos con el artículo 192.

Veamos cómo.

Ya indicamos oportunamente que la referencia al «segundo o posterior adquirente» que incluye el artículo 194, párrafo 2.º, significa una contradicción con el concepto de tercero elaborado por el artículo 192. Lo que ahora queremos poner de manifiesto es que los artículos 194 y 195 representarían supuestos imposibles de efectuarse. Ambos preceptos contemplan la posibilidad de que la resolución o rescisión perjudiquen a tercero, bien porque éste intervenga con mala fe, bien porque la enajenación lo fuere a título gratuito. Y como para ser tercero, según el artículo 192, hay que intervenir con buena fe y con carácter oneroso, «las enajenaciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro», nunca perjudicarán a tercero. Como la buena fe implica exclusión del fraude y exclusión del conocimiento de circunstancias que no constan en el Registro, por virtud del artículo 194 no hay buena fe en el fraude, y por virtud del artículo 195 no hay buena fe, al constatarse en el Registro las causas de resolución.

Dados los términos del artículo 192, el artículo 194 y el artículo 195 del Anteproyecto sobran. Si el artículo 192 hubiese definido correctamente al tercero, aquellos dos preceptos podrían ser objeto de sustanciosos comentarios. No siendo así, tales comentarios sobran en estas páginas.

Aplazamiento del pago.

El Anteproyecto resuelve definitivamente el problema de si el aplazamiento del plazo consignado registralmente puede producir efectos en perjuicio de tercero, y, concretamente, si tiene entidad suficiente para frenar o no la acción revocatoria por incumplimiento del deudor.

El artículo 195, párrafo 2.º, declara resoluble el acto o contrato en que no se haya pagado todo o parte del precio, si constase en la inscripción dicho aplazamiento, que se garantiza en la forma prevenida en el artículo 141. Indicando este precepto que «la expresión de aplazamiento del pago carecerá de efectos en perjuicio de tercero, a no ser que se garantice dicho aplazamiento con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa».

Asimismo, la proposición primera del artículo 141 determina la forma de constatación registral: se hará constar el precio que resulte del título, así como la forma en que se hubiese convenido la realización del pago. Los pagos de cualquier cantidad se consignarán, a instancia de parte o por orden judicial, por «nota marginal» (artículo 150, Anteproyecto).

Prohibiciones de disponer.

El Anteproyecto modifica, en este punto, el sistema vigente de forma notoria. En la legislación vigente, ya sabemos que, por virtud del artículo 9.º, 7.º de la Ley, la prohibición de disponer puede considerarse registrable; principio que reiterará el artículo 27 del Reglamento.

El artículo 153 del Anteproyecto, sin cambiar de idea, recoge la tendencia restrictiva que se manifiesta mayoritaria en la doctrina y en la jurisprudencia, al consignar que «la facultad de disponer de un Derecho real enajenable podrá quedar prohibida, excluida o limitada por negocio jurídico oneroso o lucrativo, siempre que la legislación vigente o alguna resolución judicial lo autorice. Las prohibiciones, exclusiones o limitaciones de tal facultad, pactadas voluntariamente en negocio jurídico oneroso o lucrativo entre particulares, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que el importe de los daños que pudiera realmente causar al incumplimiento de la obligación personal contraída se asegure, hasta el límite máximo, numerario en que previamente las partes, los valores, mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real ...». «Ante este artículo, sólo queremos indicar que la referencia alternativa a «... que la legislación vigente», «... o alguna resolución judicial...» lo au-

toricen, puede ser motivo de error; sólo la Ley, y los Tribunales, en tanto en cuanto devienen en intérpretes de su contenido, autoriza o prohíbe. Por ello, ha de considerarse siempre que la resolución judicial sea consecuencia de una disposición normativa (o, en su caso, derivada de negocio jurídico). El Código civil no cita a la jurisprudencia entre las fuentes del Derecho.

VIII

LA PRESENTACIÓN EN EL ANTEPROYECTO

En general, el Anteproyecto mejora el régimen de la presentación en el Registro de la Propiedad. Mediante la inclusión de soluciones doctrinales y jurisprudenciales, se da solución legislativa a una serie de supuestos, no aclarados en la Ley ni en el Reglamento vigentes, que significan conflictos de presentación. Así, y por ejemplo, se manifiesta el artículo 82, párrafo 1.º, al determinar «presentados varios títulos al mismo tiempo por una sola persona, se determinara por ésta el orden de la presentación, y si se presentaren por dos o más personas, se pondrá la misma nota a todos los documentos». Incluye, asimismo, una innovación necesaria el artículo 84, al recoger, del Derecho español, la diligencia de suspensión, en vez de la diligencia de cierre: «Cuando el asiento de presentación comenzado no pueda terminarse en breve plazo por referirse a muchas fincas, se interrumpirá, y en vez de la diligencia de cierre se pondrá a continuación de la última palabra una nota de quedar en suspenso la conclusión de dicho asiento, expresándose además en ella, si hubiere algunos títulos pendientes de redacción de asientos de presentación, el número de los presentados en conjunto, el de los extendidos y el de los que quedaron por extender». Precepto completado con los artículos 85 y 86 (110).

(110) Art. 85, Anteproyecto: «Si con la terminación de un asiento comenzado coincidiere la hora de cerrar el Registro y quedaren pendientes los de otros títulos presentados el mismo día, tampoco se extenderá la diligencia de cierre, sino una nota en los términos expuestos en el artículo anterior.»

Art. 86, Anteproyecto: «Al abrirse, en tales supuestos, el libro Diario al día siguiente hábil, se pondrá nota en que se haga constar que continúan los asientos de presentación de títulos que, por falta de tiempo no pudieron practicarse en el día anterior, y seguidamente se extenderán por el respectivo

Pero, en nuestro afán de destacar los aspectos negativos—que tal vez nos parecen, según personal juicio—del Anteproyecto, hemos de hacer referencia a una norma, cuyo auténtico lugar de examen debió corresponder al principio de prioridad; pero cuya inclusión aquí justificamos, por destacarse más la importancia de la misma. Nos referimos a la norma incluida en el artículo 77, párrafo 3.º, del Anteproyecto, conforme a la cual «ninguna persona podrá presentar más de cinco títulos de una sola vez, salvo que no haya más personas haciendo turno para la presentación de títulos».

Esta disposición significa otra ruptura del principio de prioridad registral. Parece que el legislador contempla el Registro de la Propiedad como una oficina administrativa cualquiera, olvidándose que es una oficina en la cual la presentación puede ser motivo de perjudicar derechos. En cualquier otro organismo de la Administración puede estar fundada una disposición similar. En el Registro de la Propiedad, este criterio puede generar injusticias.

Es verdad que la práctica existente en Puerto Rico, de efectuarse la presentación de títulos, por mayor comodidad del Notario, mediante su llevanza en bloque, puede generar que el trabajo en el Registro de la Propiedad sea intermitente. Pero lo que debe rectificarse es la actitud del Notario, obligándose a que remita los documentos, según se otorgan, o cuidando de que las partes se preocupen de esta función. Nuevamente vuelve el Anteproyecto a rendirse a la «práctica» olvidando que las Leyes tienen por finalidad mejorar esa misma práctica y no el amoldarse a la misma, sobre todo si es viciosa.

En lo demás, podemos decir que *mutatis mutandis* se mantiene el régimen actual, que queda dotado de más flexibilidad.

orden de su presentación, teniendo cuidado de consignar en ellos la hora y el día en que tuvo lugar y la fecha en que se practique.

Terminados todos los asientos, se pondrá la diligencia final de cierre y a seguido se extenderán los asientos de los títulos presentados en el día, debiendo procederse en la forma indicada si tampoco pudieran terminarse antes de la hora legal del cierre.

Los Registradores adaptarán las expresadas notas y diligencias al formulario impreso de los asientos de presentación, utilizando discrecionalmente, y en la manera más conveniente y precisa, el anverso y el reverso de los folios del Diario»

IX

LA INMATRICULACIÓN EN EL ANTEPROYECTO

En materia de medios de inmatriculación, el Anteproyecto ha omitido gran cantidad de disposiciones entre las ahora vigentes, con doble intención: unificando los medios inmatriculadores, y, asimismo, terminar con la multiplicidad de sistemas de inmatriculación existentes, aclarando el contenido registral. De aquí que no debamos considerar en su tenor literal las palabras del «Memorándum» explicativo, redactado por la Secretaria de Justicia (111), ya que no cabe hablar de un aumento en los medios de inmatriculación, sino, precisamente, en haberse reducido los mismos. En esencia, los procedimientos de inscripción son:

1. Documento público de adquisición: Determina el artículo 409 que, «sujeto (112) a las Leyes y reglamentos sobre planificación aplicables, podrán registrarse sin el requisito de previo asiento y siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, los títulos que acrediten adquisición del dominio que tengan una antigüedad de treinta o más años, a contar de las fechas de sus otorgamientos. Dichos títulos deberán justificar la adquisición de modo fehaciente y en el asiento que se practique se expresarán las circunstancias esenciales de la adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.

«Podrán también registrarse, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, los títulos a favor del interesado que tengan una antigüedad de diez o más años y menos de treinta, a contar de la fecha de su otorgamiento, siempre que se acredite haber pagado las contribuciones territoriales del inmueble desde la fecha del documento o la exención en su caso. Las inmatriculaciones de estos títulos no surtirán efectos respecto de tercero hasta después de transcurridos dos años, a contar de la fecha de dichas inscripciones.»

(111) Según las cuales «se establecen nuevos medios de inmatriculación». op. cit. pág. xvi.

(112) Debió decir: «Sujetos.»

2. Sentencias judiciales: Continúa el artículo 409 indicando que «podrán inscribirse sin el requisito del previo registro las sentencias firmes de los Tribunales obtenidas en juicio ordinario que, por su naturaleza y efectos, declaren respecto a todo el mundo el dominio de bienes inmuebles».

3. Por conversión de la anotación preventiva en inscripción, mediante la correspondiente sentencia judicial dictada en juicio ordinario, en el supuesto de constitución de Derecho real sobre finca no inscrita (art. 414, Anteproyecto) (113).

4. Expediente de dominio, que, sustancialmente, se regula bajo los mismos trámites que en la Ley vigente, si bien se ha suprimido la intervención de la Junta de Planificación, se da entrada al Secretario de Obras Públicas, mediante remisión de copia por el proponente del expediente. Asimismo, desaparece la intervención del Ministerio fiscal, quedando el Juez como ordenador del procedimiento. Asimismo, se reducen algunos plazos, quedando el procedimiento más descargado y flexible (114).

(113) Art 414, Anteproyecto: «El titular de un derecho real impuesto sobre finca ajena no inscrita podrá solicitar la inscripción de su derecho, conforme a las reglas siguientes:

«Primera Presentará su título en la Sección correspondiente del Registro, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción de la finca

Segunda Practicada la anotación, requerirá al dueño de la finca afectada por su derecho, notarialmente, para que en el plazo de veinte días, a contar de la fecha del requerimiento, proceda a inscribirse su título, bajo apercibimiento de que si no verificare o impugnare tal pretensión dentro del plazo dicho, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción según establece la regla cuarta.

Tercera El dueño de la finca afectada no podrá hacer impugnación alguna sin solicitar a la vez la inscripción de su título por cualesquiera de los medios establecidos en este Código.

Cuarta Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante, justificando el requerimiento practicado, podrá solicitar la inscripción del título de dicho dueño afectado mediante procedimiento ordinario ante la Sala del Tribunal Superior en cuya circunscripción radique el inmueble.

Quinta La sentencia firme dictada en dicho procedimiento será título bastante para la procedente inscripción en el Registro. Si no hubiese caducado la anotación del derecho real, aquélla se convertirá en inscripción definitiva.»

(114) Quien careciere de título inscribible de dominio, puede inscribirlo, ajustándose a las siguientes reglas: solicitud en escrito jurado ante el Tribunal, indicando el modo o manera en que adquirió los bienes que se tratan de inscribir, y solicitando citación de cualesquiera interesados, así como acreditando que se cumplen las normas de la Junta de Planificación. Copia del escrito se remitirá al Secretario de Obras Públicas. Se citará, por el Tribunal, a los interesados y se publicarán edictos para interesados cuyo paradero se

5. Expedientes recaídos en procedimientos de expropiación forzosa, según los términos del artículo 175, conforme al cual «... las resoluciones que dicte el Tribunal, invistiendo con el título de propiedad a la entidad expropiante, deberán ser objeto en el Registro de una primera inscripción inmatriculadora, sin más limitaciones que las contenidas en las propias resoluciones del Tribunal o en las Leyes vigentes».

6. Los títulos de las concesiones administrativas, al que se refiere el artículo 154; que expresamente hace constar, respecto de las mismas y en cuanto a su forma de inscripción, que se efectuará, «... sin necesidad, en caso alguno, de expresar los linderos de las propiedades colindantes, ni exigirse la previa inscripción del territorio adquirido para la obra o servicio de que se trate».

X

LAS MENCIONES EN EL ANTEPROYECTO

Siguiendo en este aspecto la tónica más aceptada por la doctrina, el Anteproyecto cierra el Registro a las menciones, no sólo por determinar que «la publicidad del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial» (art. 183), sino por orden al Registrador, la cancelación de «los derechos personales que carezcan de especial aseguramiento y las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial», bien se haga de oficio o a instancia de parte (art. 183, párrafo 2.º). Esta cancelación es automática, a partir de los seis meses, a contar de la entrada en vigor del Anteproyecto, si el interesado «no hubiese solicitado la inscripción del derecho mencionado o no hubiese promovido acción judicial en reclamación de su derecho, anotando la demanda en el Registro» (disposición transitoria primera, Anteproyecto).

ignore. A los veinte días de la publicación del último edicto se provee la comparecencia; en la vista, si no hubiere oposición, es admisible la prueba testifical sobre el hecho de la adquisición. Según lo procedente, el Tribunal declarará o no admisible la inscripción. El recurso contra la resolución se sustancia por los trámites del declarativo ordinario (arts. 402 y siguientes del Anteproyecto).

XI

LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN EL ANTEPROYECTO

Al referirnos a la posesión, hacíamos una salvedad para el momento de analizar el artículo 198 del Anteproyecto.

En verdad, el título VII del texto que quiere convertirse en Ley es fuente de sorpresas inesperadas.

Quedó dicho y reiterado que el Anteproyecto excluye, por sí, la posesión del Registro de la Propiedad. Pues bien, el artículo 198 nos viene a indicar que aquella expulsión es cierta, pero que es falsa; el artículo 198 nos viene a indicar que la Comisión, o no supo mantener un criterio unánime, o prefirió incluir la diversidad de criterios que pudieran tener sus componentes.

En otro caso, no puede comprenderse cómo se reconoce la posibilidad de solicitar anotación preventiva de posesión de los inmuebles, así como la posibilidad de solicitar anotación preventiva por reclamarse el derecho de posesión (115).

Pensemos el absurdo que implica, inicialmente, negar el acceso de la posesión al Registro y reconocer la posibilidad de reclamar anotación preventiva de posesión. Y definimos como absurda la posibilidad, porque (rechazada del Registro la posesión como hecho, lo que es indudable desde el momento en que, salvo para el régimen de transición, no se le reconocen efectos) la única posesión que adquiere relieve es la detentación fáctica de un inmueble como consecuencia de una titularidad real sobre el mismo. Desde el momento en que se desconocen efectos a la posesión de hecho, quien reclame una posesión será porque se afirma propietario, o usufructuario, o titular de una determinada servidumbre, etc.; en cuyo caso lo que le interesa es invocar su título, no reclamar la posesión. Y, si se trata del propietario que ve perturbada su pose-

(115) Dice el párrafo primero del artículo 198 que podrán solicitar anotación preventiva: «El que reclamare en juicio la propiedad o posesión de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, o el que reclamare en alguna acción que afecte al título o al derecho de posesión de propiedad inmueble, o sobre la validez y eficacia, o invalidez o ineficacia, del título o títulos referentes a la adquisición, constitución, declaración, modificación o extinción de los precitados derechos.»

sión tranquila, la anotación es innecesaria, debido a las presunciones establecidas en favor del propietario y titular inscrito.

El segundo absurdo es definir la posesión como un derecho («al derecho de posesión», dice el artículo 198 del Anteproyecto) y negarle el acceso al Registro de la Propiedad. Si la posesión fuese un Derecho real—y nos gustaría saber qué argumentos se usan para afirmarlo y demostrarlo—, debería reconocerse su inscribibilidad. Y ya sabemos que, tanto el «Memorándum» explicativo de la Secretaría de Justicia, el artículo 126, 127, etc., y la exclusión del expediente de posesión o información posesoria, nos ponían de manifiesto que el simple hecho de poseer no es registrable.

Se nos dirá que, como el párrafo 1.º alude al derecho de poseer, es factible y no existe contradicción. Pero es que el derecho de poseer es el característico de un derecho real. Con lo cual nos encontramos en lo afirmado antes: que más vale reclamar la titularidad real que la posesión.

Así las cosas, a pesar de que el párrafo es exponente de una pésima técnica jurídica, y, lo que es más grave, síntoma de poca atención prestada—salvo que se trate de error en la impresión, lo que dudamos muchísimo—, podríamos cerrar los ojos al mismo. Pero estos ojos se abren desmesuradamente ante el efecto propio que, para las anotaciones preventivas que regula el artículo 198, párrafo 1.º, determina el artículo 199: «Cuando mediante sentencia firme se resuelva en sentido favorable la reclamación que la anotación preventiva solicitada expresa, la ejecutoria o el mandamiento serán título suficiente para efectuar la inscripción a favor del reclamante o titular de la anotación. De donde hemos de concluir que la anotación preventiva se convertiría así en medio de inscribir el mero o simple hecho de poseer, dejando en el aire las aspiraciones modernizadoras del texto del Anteproyecto.

Lo más extraño es que la redacción del artículo 198, párrafo 1.º, se ha realizado conscientemente. Es decir, que la Comisión, o quien fuere de entre sus miembros, ha tenido motivos, o eso ha creído, para admitir la anotación preventiva de posesión. Ante esos posibles motivos, nosotros preferimos dejar que cada cual piense las consecuencias que prefiera deducir. Y cuando el legislador—siempre, la Comisión—nos permita averiguar el porqué de su actuación,

nosotros emitiremos nuestra opinión final (que apuntamos en la nota 115).

En lo demás, realmente no puede hablarse de auténticas modificaciones. Es verdad que, como indica el «Memorándum» explicativo de la Secretaría de Justicia, «se ha eliminado el procedimiento de reclamación real de la Ley vigente» (art. 71, Ley Hipotecaria), que se sustituye por el determinado en el artículo 91 del Código de Enjuiciamiento Civil (116), así como se procede a suprimir las referencias al juicio de testamentaria (art. 46, Ley Hipotecaria).

Si merece elogios el artículo 227, en el sentido de que termina con las dudas acerca de si un derecho anotado es susceptible de disposición—imponiéndose la respuesta afirmativa—y, sobre todo, si esa disposición es susceptible de constar en el Registro. En este sentido, es claro el párrafo 5.º del artículo 227, que con claridad perfecta indica que «si la enajenación hecha e inscrita...». El precepto, que se indica como carente de precedencias anteriores, ha de relacionarse con el vigente artículo 71 de la Ley, sin perjuicio de reconocerse que está pensado con fundamentos propios (117).

(116) Art 91, Código de Enjuiciamiento civil: «Cuando en una acción que afecte al título o al derecho de posesión de una propiedad inmueble, el demandante, al tiempo de presentar la demanda, y el demandado, al tiempo de presentar la contestación o en cualquier tiempo después, pidieren que se declare que lo que se reclama es suyo, podrán presentar para su anotación al Registrador del distrito en que radicare la propiedad o parte de ella un aviso de la cuestión litigiosa pendiente, el cual contendrá los nombres y apellidos de las partes, el objeto de la demanda o contestación y la descripción de la propiedad en litigio. Sólo desde el día de la presentación del aviso para ser anotado se considerará que el comprador o la persona que adquiera un gravamen sobre la propiedad litigiosa tiene conocimiento, para los efectos legales, de la acción pendiente contra las partes designadas por sus nombres verdaderos.»

Ante la lectura de este artículo ya podemos saber por qué se considera anotable preventivamente la posesión o el derecho de posesión de la propiedad inmueble. La Comisión, incidiendo en un vicio, que es más frecuente de lo deseable en la redacción del Anteproyecto, ha copiado este artículo 91 casi literalmente, olvidándose que el texto del Anteproyecto excluye a la posesión del Registro. Lástima que este «método» de trabajo revierta en esfuerzos inútiles.

(117) Art 227, Anteproyecto: «Los bienes inmuebles anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Si antes de que el acreedor haga efectivo su crédito pasare el bien o derecho anotado a manos de un tercero poseedor o sub-adquirente, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Secretaría, y el Tribunal lo acordará así sin paralizar el curso del procedimiento, disponiendo a la vez que se entiendan con él los trámites ulteriores,

Y, finalmente, sólo queremos apuntar, como dato curioso y como exponente de la disparidad de criterios que parece contener el texto que comentamos, la referencia que se incluye en el artículo 227, que analizamos, párrafo 2.º: «si antes que el acreedor haga efectivo su crédito, pasare el bien o derecho anotado a manos de un tercer poseedor o subadquirente...». Esta referencia es importante desde el punto de vista del concepto del tercero registral, y, desde luego, parece ofrecer otra contradicción si la relacionamos con el artículo 192 del mismo texto.

como subrogado en el lugar y grado del deudor, pero sólo en cuanto a los efectos de la ejecución del bien o derecho anotado.

Si los bienes o derechos anotados a tenor de los números segundo y tercero del artículo 198 fueren adjudicados al demandante en virtud de sentencia recaída, se notificará la adjudicación o el anuncio al que durante el litigio hubiere adquirido tales bienes o derechos y los hubiere registrado, subrogándose en el lugar del deudor de acuerdo con el párrafo anterior. Dicha notificación deberá practicarse a instancia del acto, dictada la sentencia o resolución firme de adjudicación, o antes de verificarse el remate en el trámite de subasta, en la forma que dispone el derecho procesal vigente para las notificaciones de mociones y órdenes en general.

Hecha la notificación a que se refiere el párrafo anterior, podrá el notificado librar los bienes de que se trate, pagando la cantidad consignada en la anotación para principal, intereses, honorarios de abogado y costas, sin que se entienda obligado a satisfacer mayor suma que la consignada en la anotación. Si no lo hiciere en el plazo de diez días hábiles, se procederá a cancelar en el Registro la inscripción de su dominio o derecho, así como cualquier otro asiento que se hubiere extendido después de la anotación, al cual efecto, y a instancia del adjudicatario o del rematante, se despachará el oportuno mandamiento al Registrador respectivo.

Si la enajenación hecha e inscrita durante el pleito fuere relativa a finca o derecho cuya propiedad se hubiere reclamado en virtud de demanda anotada previamente con arreglo al número primero del artículo 198, será título hábil para que en su virtud se cancele aquella inscripción, un testimonio de la sentencia firme favorable al dominio o titularidad del demandante. Esta misma regla se aplicará a los gravámenes establecidos e inscritos durante el pleito.

Las sentencias ejecutorias que declaren o conlleven la incapacidad para administrar de una persona, o modifiquen su aptitud civil en cuanto a la libre disposición de sus bienes, serán documentos bastantes para cancelar las inscripciones de enajenaciones otorgadas durante la tramitación del juicio por el declarado incapaz, siempre que la demanda origen de la resolución hubiere sido anotada previamente en virtud de lo dispuesto en el número cuatro del artículo 198) (sobre este párrafo sólo interesa indicar que la expresión «aptitud civil» no es apropiada)

XII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Partiendo de la base de la certeza de nuestros juicios, se pone de manifiesto que la labor de la Comisión ha sido caracterizada por una ausencia de criterio unitario. En otro caso, resulta incomprendible que en aspectos de necesaria concomitancia se ofrezcan elementos contradictorios. Desconocemos el método de trabajo, y el «Memorándum» explicativo insertado por la Secretaría de Justicia no nos da luces al respecto, puesto que ya el mismo se limita a recoger una serie de artículos del texto, queriendo con ello aclarar el contenido. Mucho más claro es el mensaje del honorable señor gobernador, del cual sólo se deduce la intención de dar nueva forma a la legislación vigente, haciendo desaparecer expresiones anodinas o ya improcedentes. Pero, como hemos podido apreciar, la reforma ha sido en algunos aspectos más radical. Se ha querido «poner al día» la futura legislación registral; pero no creemos que pueda conseguirse con éxito, tal como quedó redactada.

Adolece el texto del Anteproyecto, además de una dirección unitaria, de cierto descuido en la redacción. Con relativa frecuencia, se insertan las comas sin rigor gramatical, lo que puede llevar a cambiar el sentido de una frase, de una oración y de un artículo. La acentuación es diversa: títulos hay en que se acentúan los adjetivos, haciéndolos pasar por pronombre, etc. No hay, asimismo, rigor, en la redacción para nombres propios.

En el aspecto más substantivo de la regulación de los principios hipotecarios, los intentos de mejorar el sistema vigente se convierten en desastrosa regulación de engendros jurídicos, que hacen perder a la reforma que quiere implantarse toda su fuerza. Otras veces, tal reforma queda corta, sin causa que lo justifique. Esta orientación, si el texto del Anteproyecto pasase a convertirse en Ley, sería fuente de constantes conflictos, provocando más perjuicios que beneficios (que, de haberlos, serían escasos).

Si fue intención de la Comisión adelantar, al tiempo de llevar a cabo una elemental reforma, el sistema registral de Puerto Rico, se pudo haber puesto más atención en las ventajas de dar exactos

criterios de solución a cuestiones que, tradicionalmente, han preocupado a los autores. No se ha hecho así—aunque en materia de hipotecas parece que se ha prestado más atención a este aspecto—, y, como consecuencia de ello, el Anteproyecto parece quedarse a mitad de camino: si bien supera las faltas de expresión del sistema en vigor, no lo mejora, y cuando quiere dar una nueva orientación, no lleva la reforma hasta sus últimas consecuencias conocidas.

El Anteproyecto se deja influir mucho por la conveniencia de dar flexibilidad al Registro de la Propiedad. Pero el procedimiento seguido no nos parece adecuado. Cuando se han podido adoptar las medidas necesarias para lograr tal flexibilidad, o no se han adoptado, o se ha hecho a medias; mientras que, perjudicando, notable y peligrosamente, los derechos e intereses de los particulares, se han dado entrada a criterios que, sin ser de flexibilidad, más que adaptar el Registro a las necesidades de la vida, provocan la destrucción de ciertos aspectos registrales, en beneficio de logros económicos mal entendidos. En otras palabras, en vez de aceptarse procedimientos jurídicos expeditivos, que los hay, se ha preferido mantener los existentes, provocando su fractura.

En el trascendental aspecto de la regulación del principio de publicidad o de exactitud registral, el Anteproyecto no sabe decididamente cómo ha de regularse. Las contradicciones en este punto son importantísimas.

Parece que se ha redactado el Anteproyecto bajo la idea de compartimientos-estanco de sus distintos títulos, olvidándose que estos títulos y su contenido han de tener un contacto íntimo. Por ello, unas veces se adopta un criterio en un artículo que es negado en otros preceptos lejanos.

Es verdad que, formalmente, se mejora el sistema vigente. Pero esta mejora exterior se ve reducida por la mutación del contenido.

Por todo ello, sólo vemos una recomendación global conveniente: que se vuelva a estudiar con detenimiento el texto del Anteproyecto; que la Comisión, mediante reuniones frecuentes, adopte un criterio unánime (el texto deja ver la intervención de muy buenas manos, así como la presencia de otras totalmente desorientadas). Que se medite convenientemente si se trata de reformar sólo aspectos formales—en cuyo caso habría de darse nueva faz,

pero no modificaciones de contenido—del sistema imperante, o, por el contrario, si se ha de tratar de remover fundamentalmente el sistema. Y, con un fin ya perfectamente determinado, comenzar la redacción.

Mucho de aprovechable hay en el texto. Pero no se piense que una reforma que tiene como fines la inclusión de decisiones jurisprudenciales no catalizadas, la mejora del manejo y la refundición de una pluralidad de volúmenes, ha de ser calificada de reforma jurídica.

En un periodo de seis meses puede darse a la luz un texto muy conveniente. Y más conveniente será esperar medio año, o un año más, que aprobar un texto conforme al cual el sistema registral de Puerto Rico, en vez de ser el sistema más moderno y de mejor calidad del mundo—que puede serlo si se quiere—, sea un sistema híbrido, oscuro, ecléctico, deficiente y, por todo ello, primitivo.

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE,

Profesor de la Facultad de Derecho.
Universidad Católica de Puerto Rico.