

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1968.

Año XXXIX

Enero-Febrero 1963

Núms. 416-417

Lema: "Inscriptio sola traditio"

ANTEPROYECTO, Y SISTEMÁTICA EXPOSICIÓN DE SUS MOTIVOS, DE UNA LEY REGULADORA DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DERECHOS REALES SOBRE LA MISMA QUE, BASADO EN EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL, SUPERE LA ACTUAL DUALIDAD NORMATIVA DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY HIPOTECARIA.

EXPOSICION DE MOTIVOS

I.—INTRODUCCIÓN.

1. El propósito que pretende conseguir este anteproyecto, superar la actual dualidad normativa del Código civil y de la Ley Hipotecaria en orden al régimen jurídico de adquisición, transmisión y gravamen de la propiedad inmueble y derechos reales sobre la misma, es de suma urgencia e importancia en el campo jurídico, tanto desde el punto de vista teórico como práctico. La actual dualidad normativa puede ser entendida de dos modos: en un sentido formalista, el uno; el otro, de fondo.

2. Por avatares de nuestra historia legislativa un considerable número de normas relativas al régimen jurídico inmobiliario,

que por su naturaleza debieron tener su propio asiento en el Código civil, no llegaron a formar parte de éste; pues tuvieron consagración en la Ley Hipotecaria de 1861, que por urgentes razones hubo de promulgarse sin aguardar al futuro Código; y luego éste, sin duda por evitar repeticiones innecesarias, no las recogió en toda su amplitud; así se produjo una dualidad normativa o legislativa formal que ha durado hasta el momento presente. Aunque es de desear la desaparición de tal anomalía, ello es empresa propia de una reforma o renovación general del Código civil, empresa que desborda los más estrechos límites de este anteproyecto.

3. En cuanto al aspecto de fondo, por autorizadísimos tratadistas y por la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, se ha entendido por dualidad legislativa o normativa, con parecer que este anteproyecto hace suyo, la referente a las diferentes relaciones que la Ley Hipotecaria y el Código civil tienen por objeto de sus normas, rigiendo el Código para la propiedad no inscrita y las relaciones entre partes y regulando la Ley Hipotecaria (y algunos preceptos del Código de sentir hipotecario) el régimen de la propiedad inscrita y las relaciones jurídicas respecto de terceros.

4. Si bien este régimen legislativo dual ha podido ser defendido como necesario o conveniente en el actual estado social español; es más cierto que dicha dualidad normativa, agravada por la poca claridad de los textos legales vigentes, ha dado lugar a una gran desorientación en la doctrina jurídica, puesta de manifiesto por las múltiples teorías y opiniones encontradas entre sí. Además, hay que entender llegado el momento de terminar con la existencia de dos categorías distintas de propiedad: la inscrita y la no inscrita; y con dos formas transmisivas: tradición e inscripción, cuyas procedencia y efectividad no han sido unánime ni claramente establecidas por la interpretación, con todos los perjuicios sociales que una ley discutida lleva consigo. La forma de acabar con esta dualidad normativa no puede ser otra que sometiendo toda la propiedad al régimen de Registro. Hoy menos que nunca se puede volver al caótico estado de clandestinidad imperante con anterioridad a la Ley Hipotecaria de 1861, y no puede

caber duda de la oportunidad de someter por completo el tráfico jurídico inmobiliario al régimen de publicidad registral. Los fines que la Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria proclamó se hallan todavía vigentes y sin cumplir, urgiendo ahora su cumplimiento con más fuerza que nunca, pues son la sociedad y el Estado quienes más interés tienen en la existencia de un claro régimen de publicidad inmobiliaria y no puede desconocerse el carácter de verdadero servicio público inherente al Registro de la Propiedad. Abandonada la entrada de los inmuebles en el Registro al sólo motor de la iniciativa individual, se ha llegado al fracaso de que en 1944 existiese todavía un 60 por 100 de la propiedad inmueble sin inscribir, según reconoce la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de dicho año. Pues la pereza, la ignorancia e incluso la mala fe de muchos propietarios les hace seguir en la clandestinidad; lo que si fuese solamente en su perjuicio podría tal vez tolerarse, pero siendo también perjudicados acreedores y terceros en general, la Hacienda pública, el orden y seguridad de las relaciones jurídicas y hasta la política agraria y urbanística del Estado, que en muchos aspectos (Colonización, Concentración parcelaria, Unidades mínimas de cultivo, Viviendas protegidas o subvencionadas, etc.) tiene su más firme sostén en el Registro de la Propiedad, no puede demorarse por más tiempo la implantación total del régimen de publicidad registral.

Nos dan en esto también ejemplo las legislaciones extranjeras más progresivas, que adoptan, por lo general, el principio de la inscripción constitutiva.

Estos son los fines de esta pretendida reforma: terminar con el actual régimen de dualidad normativa de fondo y arbitrar procedimientos que conduzcan, en un periodo de tiempo razonable, al ingreso en el Registro de toda la propiedad inmueble susceptible de tráfico o comercio que aún permanece fuera de él.

5. Dentro de la técnica legislativa, varios caminos pueden seguirse para llegar al resultado enunciado. En primer lugar, podría pensarse en una ley que, en cierto modo independiente del Código civil y de la Ley Hipotecaria, coexistiese con estos cuerpos legales, que tácitamente se entenderían derogados en lo incompatible con la nueva ley. Otra solución sería concretar expresamente en la nue-

va ley los preceptos derogados o modificados del Código y de la Ley Hipotecaria; sistema éste de más claridad que el anterior, pero ambos con un grave inconveniente: de actuar así, nuestra ya tradicional dualidad legislativa formal se convertiría en una trilogía. Para evitar que tal suceda, se ha escogido como más acertado método en este anteproyecto el de modificar los oportunos artículos del Código civil y de la Ley Hipotecaria, de modo que queden concordados en su inspiración y sentido. De esta forma queda salvado el clásico binomio Código civil-Ley Hipotecaria, que solamente debe desaparecer en la unidad de un nuevo Código civil. Sin perjuicio de la existencia en la propia Ley de Reforma de unas normas particulares de naturaleza temporal o transitoria, que aseguren la entrada en el Registro, de la propiedad todavía no inscrita y fijen las reglas a que ésta ha de sujetarse durante los últimos momentos de su vida extrarregistral.

En cuanto al estilo literario de este anteproyecto, se procura deliberadamente apartarse de todo afán de citas y alarde de erudición, propios más bien de trabajos doctrinales; empleando un tono de severidad, impersonalidad y concisión ajustado a la forma tradicional de la técnica legislativa.

II.—CÓDIGO CIVIL.

6. Según el anteproyecto, se añade a los artículos 606 del Código civil y 32 de la Ley Hipotecaria una última frase: «ni producen por sí solos efectos transmisivos». Con ello se refuerza el sentido meramente obligacional que debe ser propio de los títulos no inscritos y, además, puestos en concordancia estos artículos con el 609 del Código civil, afirman la doctrina general de la no suficiencia del título para la constitución y transmisión del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles; cerrando el paso a interpretaciones que en algún caso particular de constitución de derechos reales pudieren suscitarse, basadas en la omisión en la ley del requisito de la tradición o inscripción, como sucede en los artículos 468, 537, 539 y 540 del Código civil. Con el claro establecimiento de esta doctrina general no es precisa la modificación de tales preceptos particulares.

Por otra parte, no se ha estimado prudente llegar al radicalismo de la base 52 del proyecto de Ley Hipotecaria de 1851, pues su redacción podría hacer suponer que los títulos no inscritos carecían incluso de efectos obligacionales, lo que sería ir más lejos de lo exigido por un ponderado régimen registral y produciría perturbaciones inconvenientes en la natural vida de las relaciones jurídicas contractuales.

7. Al desaparecer la dualidad normativa entre el Código civil y la Ley Hipotecaria en virtud de esta proyectada reforma, importantísimos extremos de los enumerados en el artículo 608 del Código civil quedan regulados en este Cuerpo legal. Por consiguiente, se hace conveniente la modificación del expresado artículo, para borrar toda pretendida independencia, por el objeto de sus normas, entre ambas leyes. Así tenemos que el principal efecto de la inscripción, que es el de ser único modo transmisivo del dominio y demás derechos reales inmobiliarios, tanto entre partes como «erga omnes», queda reconocido en el Código civil. La Ley Hipotecaria viene a ser como un desenvolvimiento o ampliación de preceptos; ampliación que, si todavía tiene lugar fuera del Código, hasta que no se llegue a la promulgación de uno nuevo que preste acogida con mayor amplitud a las normas registrales, no significa que exista entre las dos leyes diferencia de fuerza de obligar ni de objeto o materia regulada, como hasta ahora podría haberse entendido.

Por otro lado, a la antigua denominación de Ley Hipotecaria se añade la nueva de Ley del Registro de la Propiedad, que determina la verdadera naturaleza de la misma con mayor propiedad y amplitud, pues el nombre actualmente empleado es, si bien consagrado por el uso, impreciso e insuficiente.

8. Aspecto principalísimo de la reforma es el que lleva a la inscripción a la categoría de único modo transmisivo y le reconoce plena e indubitada naturaleza constitutiva. Para ello no se ha estimado oportuna la modificación del artículo 609 del Código civil; pues la inscripción, en las adquisiciones y transmisiones de bienes inmuebles derivadas de negocio jurídico, no está desprovista del carácter ni del nombre de tradición, si bien es la forma única y

obligada de ella, como se dispone en el artículo 1.462, modificado, del Código civil. Con esto se llega al final lógico de un largo proceso de espiritualización de la tradición, iniciado ya en el mismo Derecho romano; en cuyo proceso, aunque no se abandona la teoría del título y el modo, se han ido admitiendo formas de tradición sustitutivas de la primigenia entrega material de la cosa debida, llegándose en algunas legislaciones hasta admitir la tradición por el acuerdo expreso de transferencia, como ocurre en la alemana y en la nuestra, en ésta restringido para los bienes muebles, conforme al artículo 1.463 del Código civil, e incluso otras, de las que la francesa ha sido exponente principal, han admitido la transmisión en virtud del solo contrato, basadas en el acuerdo transmisivo que éste lleva implícito, legislaciones a las que se acerca la española, cuando admite en el artículo 1.462 del Código civil la transmisión por el sólo contrato otorgado en determinada forma, regla ésta que tanta importancia ha tenido en nuestro Derecho.

Paralelamente al proceso indicado de espiritualización, se ha ido produciendo otro de desdoblamiento o diversificación de las finalidades a que antes servía el único momento o modo de la tradición real o posesoria. La tradición o entrega ha tenido siempre dos finalidades: por una parte, con ella se cumplía un contrato transmisivo y se llenaba la finalidad económica de pago al acreedor; por otra, cumplía la tradición y la posesión subsiguiente una función de publicidad imprescindible en la biología de los derechos reales, ya que éstos son figuras jurídicas con trascendencia para terceros, quienes pueden verse afectados por los mismos, siendo lógico y equitativo que a los terceros no les pueda alcanzar ningún perjuicio derivado de un derecho real si no se les proporciona al menos una posibilidad de conocimiento previo del mismo. Actualmente estas dos finalidades, que se pueden llamar interna y pública, de la tradición, ya no son cumplidas por ésta, ni siquiera tratándose de la material o posesoria; pues la publicidad que de la posesión se deriva no es apta para el tráfico jurídico moderno, por faltarle universalidad, comodidad y sistematización, faltas motivadoras de que al lado de la publicidad posesoria hayan nacido otras formas publicitarias de superior rango que han culminado en los diversos sistemas de Registro de la

Propiedad, último hallazgo de la técnica jurídica en servicio de los fines de publicidad inmobiliaria y seguridad de tráfico.

De lo expuesto tenemos un ejemplo en nuestra propia legislación, en la cual las formas de tradición inmobiliaria más generalmente empleadas, la escritura pública y la entrega material o entrada en posesión, no llenan por sí solas ambos efectos o fines genuinos de la tradición, pues si bien es cierto que, en términos generales, dichas formas transmisivas producen efectos *inter partes* y los extintivos obligacionales propios del pago o cumplimiento, no es menos cierto que los derechos reales mediante ellas constituidos son tan sólo de efectos relativos, alejados del carácter absoluto verdaderamente propio del derecho real y afectados de debilidad congénita; ya que precisamente por la falta de medio idóneo de publicidad, han de ceder ante los derechos incompatibles publicados por el Registro de la Propiedad. Consecuencia obligada de ello es que para actuar con diligencia y alcanzar el cumplimiento de todos los fines transmisivos y la consiguiente seguridad en la adquisición, no basta en el Derecho vigente con sólo la tradición, debiendo llenarse también para ello el requisito de la inscripción. Cosa parecida sucede en el Derecho alemán, en el cual si bien en lugar de la tradición nos encontramos con el acuerdo de transferencia, éste necesita ir seguido de la inscripción en el Registro para que se produzcan los plenos efectos transmisivos.

El régimen transmissivo vigente, con su variedad de formas de tradición, con la insuficiencia de ésta, con la publicidad registral de carácter absolutamente voluntario, es obvio que necesariamente ha tenido que producir un estado de complicaciones, incomodidades y oscuridad, como lo demuestra el no escaso número de interpretaciones doctrinales contradictorias y confusas; que más que aclarar han nublado el conocimiento de la ley, con la paralela desorientación del pueblo en tal materia, bien perceptible en la vida cotidiana de Notarías y Registros.

Por consiguiente, no puede ofrecer duda el centrar los efectos transmisivos propios de la tradición en la inscripción; pues si de los varios modos transmisivos existentes, es ella el de efectos más enérgicos y generales, único suficiente para que el dominio se en-

tienda traspasado frente a todos, lógico es sujetar todas las transmisiones a este patrón, el más eficaz y perfecto.

Ni que decir tiene que no podía irse al sistema clásico francés de transmisión por el solo contrato, propicio a la clandestinidad e incluso superado en la misma Francia; mas no por ello se deja de reconocer que el contrato lleva implícito en sí un acuerdo que podría ser llamado de transferencia futura, y por eso mismo tampoco se ha estimado prudente, a imitación del Derecho alemán, la implantación de un acuerdo expreso de transferencia «de presente»; pues representaría oscurecer la claridad del sistema la introducción de un requisito intermedio que necesariamente habría de ir seguido de inscripción; máxime si, como es tradicional en nuestro Derecho, no se llegase a la configuración del negocio transmisivo abstracto, cosa que tampoco se estima prudente, entre otras razones porque sustraer el contrato a la calificación del Registrador podría llevar a extremos contrarios a la equidad. La no inscripción del contrato inválido o carente de firmeza es la mejor garantía para los contratantes y los terceros. La admisión del contrato real, como decía la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, no reportaría al sistema beneficio alguno y hasta podría ser perturbadora.

Así, pues, en el sistema de este anteproyecto, dos son los elementos del proceso transmisivo: un contrato traslativo y la inscripción en el Registro, único medio de pago y cumplimiento de la transferencia que en el contrato se acuerda o promete y de plenos efectos, tanto entre partes como respecto de terceros.

Claro está que lo expresado no quiere decir que el transmitente no esté obligado a permitir o procurar, según respectivamente ocupe él u otra persona la cosa transmitida, la entrada del adquirente en la posesión material, pues ello iría contra la esencia económica del comercio y contra los más elementales principios de la ética. A tal efecto se añade un segundo párrafo al artículo 1.465 del Código civil (que aunque colocado en el título que trata del contrato de compraventa, es aplicable por analogía a los demás contratos de finalidad transmisiva). Pero la entrega material no será ya causa de la transmisión del dominio, sino consecuencia natural de una transmisión previamente verificada mediante la tradición registral.

Se modifica también el artículo 1.095 del Código, haciendo referencia a los diversos modos de entrega o tradición especificados en los artículos 1.462, 1.463 y 1.464, y con ello se aclara que la doctrina acerca de la tradición que en estos artículos se contiene, es de aplicación no solamente a la compraventa, sino a la generalidad de las obligaciones a que el mencionado artículo 1.095 se refiere; lo que si bien no era necesario en extremo (pues generalmente es admitida la extensión analógica a otros contratos de muchos de los preceptos referentes a la compraventa, regulado como verdadero contrato-tipo de los traslativos), no cabe duda de que no deja de ser conveniente.

Se estima también de utilidad la modificación del artículo 1.464 por tres motivos: Para concretar que los bienes incorporales a que se refiere no son derechos reales sobre bienes inmuebles, que quedan sujetos, por su naturaleza, a la transmisión por inscripción. Para extender a los casos del artículo 1.464 la transmisión por el solo acuerdo de que hace mención el artículo anterior, aunque esto sea tal vez rebasar los fines propios de este anteproyecto, Y para salvar para los bienes enumerados en los artículos 1.463 y 1.464 la tradición escrituraria que establecía, en términos generales, el artículo 1.462, pues si bien es cometido propio de la reforma propugnada en este anteproyecto terminar con tal modo de tradición para los inmuebles, no se puede suprimir para las demás clases de bienes.

Por último se modifica también el artículo 1.473 del Código civil. En el segundo párrafo se sustituye la palabra «adquirente» por la de «comprador», más apropiada una vez establecida la inscripción como único modo de tradición, con plenos efectos constitutivos. Y se suprime el último párrafo, supresión de todo punto lógica, ya que, reuniendo la inscripción las apuntadas características, no puede hablarse de pertenencia de propiedad faltando aquélla.

9. Las transmisiones por causa de contrato no agotan las enumeradas en el artículo 609 del Código civil. A la donación no ofrece dificultad la aplicación de la doctrina de la inscripción constitutiva. Discutida la naturaleza contractual de la donación, es, sin embargo, indudable que se trata de un negocio jurídico tras-

lativo, al que no hay razón para someterle a distinto régimen de los puramente contractuales. En tal sentido se produce la reforma del artículo 633 del Código civil, en cuya virtud, la inscripción, se convierte en requisito necesario para la existencia de la donación. Debe tenerse también en cuenta que en la donación siempre ha jugado el principio de la tradición, incluso impuesta con carácter necesario en su forma instrumental para los inmuebles por el Código civil y si cambia la forma de tradición, adoptándose la registral, lógico es que la inscripción asuma su papel de único modo transmisivo en la donación.

10. Más dificultades presenta la acomodación de la transmisión sucesoria al régimen de la inscripción constitutiva. En las transmisiones contractuales se llega sin esfuerzo a la inscripción constitutiva, pues, afirmada previamente la necesidad de la tradición, ésta queda sustituida por la inscripción en el Registro, y ello no es más que un paso lógico y natural en el desarrollo biológico de signo espiritualista y publicista experimentado por la teoría del título y el modo. Pero en la transmisión *mortis causa* no existe una tradición que pueda adoptar la forma de la inscripción. Buscando una construcción de la sucesión hereditaria que guarde analogía con la transmisión por negocio jurídico *inter vivos*, puede decirse que el llamamiento o vocación a la herencia, ora sea testamentario o legal, y la aceptación del heredero equivalen al contrato o título. Mas el equivalente del modo o tradición es la muerte del causante, a cuyo momento se retrotraen los efectos de la aceptación. Y la muerte, en la sucesión hereditaria, es un hecho esencial que no admite simbolismos, ficciones ni sustituciones. Sin embargo, no se puede dejar de tener presente en esta cuestión dos importantes puntos: El primero, que en caso de pluralidad de herederos es imprescindible la partición para conferir a cada uno de ellos la propiedad exclusiva de bienes o cuotas indivisas determinadas, y la partición, máxime cuando es hecha por los herederos, tiene una clara analogía contractual, hasta el punto de que no resultaría extraño a la razón aplicar a ella el juego de la tradición, pues, como toda división de comunidad, puede ser contemplada como un conjunto de permutas recíprocas. Lógicamente no sería inadmisibles el enunciado de que la propiedad exclusiva de los bie-

nes hereditarios se adquiere como consecuencia de la partición, mediante la tradición o la inscripción. El segundo punto, que son tantos los imperativos de orden jurídico y social que exigen o hacen conveniente la publicidad registral en todos los casos de transmisiones inmobiliarias, que la ley puede imponer la inscripción como necesaria en cualquier supuesto para que la transmisión se opere o se considere operada; inscripción necesaria a la que no puede negársele carácter constitutivo, aunque no sustituya o haga las veces de un requisito transmisivo preexistente (como es el caso de la tradición); pues si bien es cierto que se trata de un nuevo requisito que se añade a los anteriores, que continúan subsistentes, se añade con el carácter de constitutivo; ya que no ofrece duda que todos los requisitos de cualquier proceso transmisivo no están fija y previamente determinados por el Derecho natural, pudiendo ser algunos establecidos, suprimidos o modificados por la ley positiva, si así lo demanda el bien común.

Con arreglo a estas ideas se produce este anteproyecto de reforma. En primer lugar, se modifica el artículo 1.068 del Código civil, exigiendo el requisito de la inscripción de la partición para que se tenga por conferida la propiedad exclusiva de los bienes hereditarios. Siendo la partición el último acto del complejo proceso transmisivo hereditario y el que confiere la propiedad exclusiva de bienes o cuotas expresas indivisas, se estima oportuno que la exigencia de la inscripción del título sucesorio se formule en dicho artículo 1.068. Por el contrario, no se cree conveniente modificar el artículo 661 del Código de un modo general comprensivo de los casos de varios herederos y de heredero único, puesto que en el primer supuesto lo que en virtud de la muerte del causante se transmite realmente a los herederos es el derecho hereditario en abstracto, de carácter provisional mientras mediante la partición no tome la relación dominical estado definitivo y se concrete sobre bienes, cuotas o derechos determinados. Y de acuerdo con la legislación vigente, el anteproyecto estima que el derecho hereditario en abstracto tiene su adecuado reflejo en el Registro mediante un asiento de anotación preventiva, no de inscripción definitiva.

La reforma del artículo 1.068 se produce también en el sentido de considerar acto partitivo aquel mediante el cual no se adjudican bienes en dominio exclusivo, sino en cuotas indivisas, ya que

obrando así verdaderamente se termina con el estado de indivisión hereditaria, si bien sea constituyendo en su lugar un condominio ordinario. La división posterior que en su día pueda tener lugar será un acto de división de comunidad, pero no de partición de herencia.

Por el contrario, en el supuesto de heredero único, en que el derecho hereditario en abstracto se confunde con el derecho hereditario en concreto, sin que se precise ni pueda haber un acto posterior partitivo, la exigencia de la inscripción del título sucesorio tiene su asiento en el artículo 661 del Código civil, objeto de la necesaria reforma en el anteproyecto.

No se ha llegado a exigir necesariamente la aceptación expresa ni la inscripción de la misma, pues el sistema, como la práctica ha venido demostrando hasta ahora, se desenvuelve perfectamente con sólo la tácita aceptación que va implícita en la partición, la manifestación de herencia o incluso en la misma petición de registración. Imponer un requisito más de los hasta ahora exigidos para la inscripción supondría una molestia para los interesados, sin ninguna ventaja para el sistema.

Aunque por parecidos motivos tampoco se hace precisa la inscripción de la repudiación de la herencia, sin embargo, se modifica el artículo 1.008 del Código, para asegurar la constancia de la misma en las inscripciones que se practiquen en favor de aquellos a quienes la herencia sea deferida a consecuencia de la renuncia del primer llamado; así la historia plena de las fincas tiene adecuada constatación registral y con ello se aclara y afirma el derecho de los subsidiariamente llamados a la herencia.

11. Asimismo es necesario revisar el procedimiento de transmisión por sucesión a título particular o legado. En el sistema vigente se observa una clara anomalía: se admite el principio de tradición, siendo precisa la entrega del legado en todo caso, salvo excepciones recogidas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, mas a pesar de esta exigencia el legatario adquiere la propiedad cuando la cosa legada es específica y determinada propia del testador (caso generalísimo en los legados de cosa inmueble) desde la muerte del causante, según dispone el artículo 882 del Código civil, que di-

fiere abiertamente de la doctrina que para la transmisión en virtud de contrato señala el artículo 1.095 de dicho Cuerpo legal.

En dos sentidos, pues, se produce la proyectada reforma. En un aspecto, se modifica el artículo 885 del Código, implantando como única forma de entrega para bienes inmuebles la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura en que la misma se acuerde, a similitud de lo establecido para la tradición subsiguiente a los contratos.

Por otro lado, se modifica el artículo 882, estableciendo, en general, que el legatario no adquiere derecho real sobre la cosa legada hasta que le haya sido entregada, con cuya medida se guarda el paralelismo debido entre este artículo y el mencionado 1.095. En cuanto a los riesgos de la cosa legada, si bien la disposición del vigente artículo 882 guarda analogía con lo que el Código dispone acerca del riesgo de la cosa vendida, se estima conveniente que el artículo 882 se refiera en esta materia al artículo 1.452, por ser más completa la regulación del riesgo en la compraventa.

Por último, en el artículo 886 del Código se hace referencia al segundo párrafo del artículo 1.465, párrafo introducido por el anteproyecto, cuyas medidas se hacen de aplicación al legado y que son indispensables desde el momento que se centra la entrega de éste en la inscripción, a semejanza de lo prevenido para la compraventa y demás contratos.

Estableciéndose en el anteproyecto, en cuanto al Código civil, tan sólo la doctrina general, es claro que pueden estimarse como subsistentes las excepciones a la necesidad de la entrega observadas anteriormente por la jurisprudencia y que últimamente han sido recogidas en el artículo 83 del Reglamento Hipotecario nuevamente redactado, y a tal fin se hace la oportuna referencia al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, que en cierto modo desarrolla al artículo 885 del Código; con excepción del supuesto en que el legatario se encuentre ya en posesión de la cosa legada, pues si de las Resoluciones de 15 de julio de 1.868 y 18 de julio de 1.900 se deducía que la posesión hace las veces de entrega, tal doctrina es inadmisibles desde el punto en que se establece como única forma de entrega la inscripción registral, deviniendo indiferente la situación posesoria a efectos de transmisión del dominio.

12. En cuanto a la adquisición y transmisión por Ley, no se ha estimado prudente llegar al radicalismo del Código de la Propiedad Territorial para el Africa Occidental Española, que en su artículo 46 señala como objeto del Registro de la Propiedad la inscripción de las disposiciones legales. Se considera preferente dejar a la decisión de cada ley particular si bastará para las adquisiciones o transmisiones que regule la publicidad legislativa o si, por el contrario, ha de necesitarse la inscripción, con el señalamiento, en este último caso, de sus requisitos y efectos.

13. Habida consideración de la poca trascendencia práctica que hoy día tienen el abandono y la ocupación, se ha dudado de la conveniencia de tratar de esta materia en el anteproyecto. No obstante, dada la admisibilidad teórica de tales instituciones y la posibilidad de que tal vez puedan rendir en ocasiones cierta utilidad, se adopta la solución afirmativa. En cuanto a su reglamentación, se estima, como es lógico, a la inscripción como prueba bastante del dominio y de su atribución al titular registral; en su consecuencia sólo se reputarán vacantes o «nullius» a los bienes respecto de los cuales conste inscrita la renuncia del dominio; renuncia que, aunque se admita en el Registro, ha de ser dejando a salvo lo dispuesto en el artículo 4.º del Código civil, de aplicación general a toda renuncia y, por ende, a la del dominio. El dominio de los bienes vacantes, con absoluto respeto al criterio de la Ley de Montreos, se atribuye al Estado, a cuyo favor quedarán inscritos en la misma inscripción de abandono, ordenándose la actuación de oficio del Registrador en tal sentido. No necesitará, pues, el Estado para adquirir el dominio de los bienes inmuebles «nullius» ni ejercitar acción reivindicatoria contra poseedor ni detentador alguno, ni pedir la posesión real al Juez competente; medidas adoptadas por la citada ley que, si fundamentadas en el régimen inmobiliario de la época, no se hacen necesarias en un sistema basado en la publicidad registral. Puede que el Estado, como cualquier otro titular, haya de verse precisado a pedir, por los procedimientos correspondientes, la posesión material por otra persona detentada, pero ello será como consecuencia del dominio previamente adquirido y proclamado por la inscripción. Tampoco habrá de probar el Estado que el poseedor o detentador no es dueño legítimo, como deter-

mina el artículo 4.º de la mencionada Ley de Monstrencos, pues el principio de legitimación registral cambia en este aspecto por completo la situación de las partes. Se concreta la reforma en el artículo 610 del Código civil.

14. El anteproyecto intenta solucionar satisfactoriamente los espinosos problemas que suscitan las relaciones entre posesión y prescripción y el Registro de la Propiedad. Se modifica el artículo 462 del Código civil, y en su virtud no se reconocerá la posesión en concepto de dueño fuera de persona distinta del titular registral. En vista del relevante carácter que a la inscripción se concede en este anteproyecto, tenía que llegarse de manera lógica e ineludible a esta solución. En consecuencia, la posesión en que pueda hallarse persona distinta del titular será siempre una mera posesión de hecho o material, que cederá siempre ante el *ius possidendi* del titular, a quien se reintegrará en la posesión material por medio de los procedimientos legales en cualquier tiempo, pues el detentador tendrá siempre cerrado el camino de los artículos 438 y 460, apartado 4.º, para adquirir el derecho de posesión, precisamente en virtud de la declaración del modificado artículo 462. Ello no es obstáculo para que el poseedor material, si reúne los requisitos prescritos por la Ley de Enjuiciamiento civil, ejercite los interdictos de retener o recobrar contra las perturbaciones antijurídicas que pueda sufrir. Por último, se hace en el artículo 462 oportuna salvedad de lo dispuesto en el artículo 1959, objeto también de reforma que luego se examinará.

Se admite la prescripción adquisitiva o usucapión en favor del titular inscrito, pues ello puede ser un oportuno medio de concordar el Registro y la realidad (discordancia que incluso puede existir en los regímenes de inscripción constitutiva, en los casos de nulidad de transmisión), que tendrá señalada aplicación en los supuestos en que el titular registral no adquiera instantáneamente en virtud del llamado principio de fe pública registral. Aparte del tiempo, se establece como único requisito para la prescripción la vigencia de la inscripción. De los clásicos requisitos de la prescripción adquisitiva se prescinde del de la buena fe, por dos consideraciones principales: porque ordinariamente si concurre buena fe en el titular registral adquirirá en virtud del principio de fe pú-

blica, pues precisamente la falta de este requisito será la determinante en la mayoría de las ocasiones de la entrada en juego de la prescripción, y porque se estima que a pesar de la falta de buena fe no es necesario acudir al largo plazo de treinta años de la tradicional usucapición extraordinaria cuando de prescripción a favor del titular inscrito se trate, pues la propia publicidad y aviso registral, que borra toda posibilidad de incógnito posesorio, hace más que suficientes los plazos ordinarios para que las personas que puedan ser perjudicadas por la usucapición tengan oportunidad de reaccionar en debida forma contra ella. En cuanto a los demás requisitos puede estimarse que continúan vigentes, pese a la apariencia de los términos empleados, pues respecto a la posesión la lleva en sí la inscripción, conforme al artículo 462 reformado; comportándose en este punto el anteproyecto, aunque dispensando mejor condición posesoria al titular, de forma paralela al artículo 35 de la vigente Ley Hipotecaria: si según el régimen vigente la inscripción presume a todos efectos la posesión (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), la presume también a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito; si según el régimen del anteproyecto la inscripción es la posesión (artículo 462 del Código, según la reforma), lo será también a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito. Con referencia al justo título, debe tenerse en cuenta, además de que la inscripción presupone generalmente un título apto para la prescripción, que la Ley Hipotecaria vigente concede a la misma inscripción para los efectos adquisitivos por prescripción la naturaleza de justo título, precedente legal que no hay que desconocer. La regulación de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito es objeto en el anteproyecto del artículo 1.957 del Código, en el cual se verifica la oportuna reforma, complementado por el artículo 1.949, que en nueva redacción perfila la teoría de la interrupción contra la prescripción en curso en términos acordes con el sistema de publicidad registral, dentro del cual ha de desenvolverse esta materia.

Se ha dudado en admitir la usucapición *contra tabulas*, pues no carece de fuerza la opinión negativa de la prescriptibilidad de los bienes inscritos en contra de su titular, apoyada no solamente en razones teóricas, sino también en el gran argumento práctico de la poca o ninguna frecuencia actual de esté tipo de prescripción.

Se ha adoptado una solución no francamente negativa, pero sí restrictiva en grado sumo, inspirada en el precedente del Derecho alemán. En principio, se estima que la inscripción registral es por su publicidad y su virtualidad posesoria causa suficiente obstativa de toda prescripción contraria. No obstante, se admite la prescripción contra Registro en los casos de titularidad a favor de personas extinguidas, mediante la posesión de treinta años, empezados a contar después de la extinción de la personalidad del titular, pues precisamente a partir de este hecho queda sin virtualidad la eficacia de la inscripción por falta de titular destinatario de sus beneficios. Se mantiene el clásico periodo de tiempo de la prescripción extraordinaria, ya que se supone que en tales casos el usucapiente carece normalmente de justo título (pues de tenerlo sería apto para la inscripción a su favor) y de buena fe, ya que la inscripción le hace conocer que normalmente deben los sucesores del titular inscrito ser los nuevos propietarios del bien poseído. Tampoco la prescripción podrá tener lugar si en el Registro, antes de finalizar el periodo de treinta años, se practica inscripción a favor de otra persona; pues la inscripción, por su eficacia, que ya se ha señalado, es suficiente causa por sí para la interrupción de la posesión contraria. Por último, en consecuencia con el principio de publicidad registral, que en el anteproyecto adquiere máximo vigor, se exige la inscripción del título o expediente seguido por el prescribiente para acreditar su derecho, cosa que será objeto de examen en el lugar correspondiente de esta exposición.

Se trata esta materia en el artículo 1.959 del Código civil, en cuyo último párrafo se niega eficacia a la llamada usucapción liberatoria si no concurren respecto a los derechos reales objeto de la misma idénticos requisitos a los exigidos para la usucapción del dominio. Ello no impide que el usucapiente, una vez titular del dominio prescrito, pueda solicitar en la forma procedente la cancelación de los gravámenes que resultaren extinguidos conforme a derecho.

Con la admisión, dentro de los limitados y justos términos expuestos, de la usucapción *contra tabulas*, viene a consagrarse la virtualidad de su función rectificadora de situaciones originadas por abandono presunto de los llamados a la titularidad de derechos reales; función paralela a la que cumple la ocupación en los casos

de abandono expreso, dentro también de los límites que se marcan a tal institución en el artículo 610 del Código civil, según la reforma del anteproyecto.

Se mantiene también la prescripción de las servidumbres conforme al artículo 538 del Código civil, aunque se produzca contra un titular inscrito y fuera de los estrechos límites del artículo 1.959 modificado, en atención al interés de las relaciones de vecindad a que las servidumbres están ordenadas; pero, a semejanza de la usucapión *contra tabulas* dominical, se hace precisa la inscripción del título acreditativo de la posesión, cuestión que se examinará también en otro lugar de esta exposición.

En el artículo 1.963 se completa el último párrafo, haciendo mención de otros modos de adquisición autorizados por la ley, distintos de la usucapión, entre los que, sin duda alguna, ocupa notorio lugar el determinado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Se modifica también el artículo 1.969 del Código, fundamentalísimo en materia de prescripción extintiva. No se llega a consagrar el principio de la imprescriptibilidad extintiva de las acciones procedentes de derechos inscritos, pero la prescripción de las mismas no puede tener lugar sin constancia registral, bien se trate de la justificación de la prescripción a través de un procedimiento especial o de la determinación del día inicial desde aquel en que se practique indebidamente inscripción contradictoria o cancelación del asiento correspondiente, actos públicos contrarios al derecho inscrito a partir de los cuales es cierta la inacción del titular contra la perturbación de su derecho. Con ello se imposibilita el caso de prescripción extintiva *contra tabulas* contemplado en el párrafo final del artículo 36 de la vigente Ley Hipotecaria, en el cual incluso los terceros protegidos normalmente por la fe pública registral quedaban en el más total e injustificado desamparo.

Establecida en el artículo 546, apartado 2.º, del Código civil, una regla especial en el señalamiento del término para la extinción por no uso de las servidumbres, similar a la general del artículo 1.969, se hace preciso someter la determinación de tal extinción al régimen de publicidad registral, en forma semejante a la expresada anteriormente para la prescripción de las acciones reales en general.

15. Se modifica el artículo 385 del Código, pues una vez admitida la naturaleza constitutiva y necesaria de la inscripción, por ésta deben resolverse preferentemente las cuestiones suscitadas por la propiedad de los predios colindantes. Por lo mismo se corrigen los artículos 386 y 387, sustituyendo en ellos la palabra «títulos» por la de «inscripciones».

16. A los efectos del retracto legal, al ser la inscripción el acto que señala el momento de la transmisión o adquisición, deben a ella referirse los plazos para el ejercicio de tal derecho. En consecuencia, se modifican en el expresado sentido los artículos 1.524, 1.638 y 1.640 del Código civil.

17. El artículo 1.877 del Código civil permanecía inalterado a pesar de las reformas que la Ley Hipotecaria experimentó en virtud de la Ley de 21 de abril de 1909, recogidas sustancialmente por la Ley vigente. Se ha creído adecuado este momento para restablecer la armonía entre ambos Cuerpos legales, y con tal propósito se modifica el citado artículo del Código, haciéndole coincidir con el 109 de la Ley Hipotecaria, objeto a su vez de un retoque paralelo, constituyendo así ambos la regla general de la extensión objetiva de la hipoteca. Además, se confiere rango legal a la norma introducida por el artículo 215 del vigente Reglamento Hipotecario, al no ofrecer duda que tal precepto, de importancia entre los que señalan la extensión de la hipoteca, es merecedor de tal carácter.

III.—LEY HIPOTECARIA.

18. En el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria se consagra la inscriptibilidad del negocio jurídico de opción, ya recogida en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, pues se estima que tal disposición es digna de tener su puesto en la ley. No obstante, con el fin de no hacer prolija la ley, se reserva para el Reglamento la determinación de los requisitos que, además de los generales necesarios para la inscripción, deben concurrir en la opción para que sea inscribible.

De igual modo se da acogida legal al derecho de superficie con-

sagrado y regulado en la Ley del Suelo y en los artículos 16 y 30, párrafo 3.º del Reglamento, en la nueva redacción ordenada por el Decreto de 17 de marzo de 1959.

No parece prudente modificar la materia de inscripción de arrendamientos, ni sujetar a la misma tales contratos referentes a fincas rústicas o urbanas cuya duración pueda ser superior a seis años en virtud de preceptos o prórrogas legales, pues ello desbordaría los límites propios de este anteproyecto, aunque no pueden desconocerse las razones, principalmente de seguridad jurídica, que harían aconsejable tal medida.

19. Considerada la inscripción como la única forma de tradición o entrega de los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, se impone de una manera necesaria y natural la modificación del artículo 6.º de la Ley Hipotecaria en el sentido de imponer obligatoriamente la petición de inscripción al transmitente, corolario lógico de su obligación de cumplimiento. Se mantiene la facultad de pedir la inscripción por el que adquiere el derecho o por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, pues tal facultad es la mejor garantía de los intereses de tales personas frente al incumplimiento del transmitente.

No se estima acertado imponer como regla general la inscripción de oficio por el Registrador, manteniéndose en su pureza actual el principio de rogación. En el sistema del anteproyecto la inscripción sigue siendo, en el aspecto administrativo, voluntaria o facultativa, si bien de indudable naturaleza constitutiva, y hasta obligatoria, desde el punto de vista civil. Si la inscripción no se verifica, no tiene lugar la constitución, modificación o transmisión del derecho real, que continúa en el patrimonio del enajenante; o, dicho en otras palabras, mientras la inscripción no se practique, no se cumple la obligación de entregar. Pero el cumplimiento de dicha obligación es obvio que no puede ser impuesto al deudor de oficio y sin intervención de las personas interesadas en ello.

Así redactado, el artículo 6.º de la Ley del Registro de la Propiedad concuerda con el artículo 1.465 del Código civil, modificado también en este anteproyecto.

20. Aunque no han faltado en nuestra doctrina autores que han atribuido a la acción resolutoria concedida en el artículo 1.124

del Código civil un carácter meramente personal, es lo cierto que la opinión más segura concede a dicha acción los efectos *erga omnes* relativos o débiles propios de las acciones rescisorias, que normalmente se detienen frente a ciertos terceros; aunque perjudican a otros, como son los de mala fe; opinión que abona el citado precepto al referirse expresamente a los artículos 1.295 y 1.298 del expresado Cuerpo legal.

En su virtud, con arreglo al régimen legal anterior a la vigente Ley Hipotecaria, hecha mención en el Registro del aplazamiento de pago en los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, ningún tercero podía considerarse inmune ante el ejercicio de la acción resolutoria legal, ya que ante el pronunciamiento registral nadie podía alegar desconocimiento o buena fe.

Pero el vigente artículo 11 de la Ley Hipotecaria modificó por completo el estado de la cuestión. Tratándose de contratos inscritos, la acción resolutoria del artículo 1.124 nacida del impago del precio aplazado, se vio reducida a un alcance meramente personal, aunque en la inscripción se haga constar el aplazamiento del pago; constancia que incluso parece prohibir algún precepto reglamentario, en abierta contradicción con los artículos 10 y 11 de la ley, de superior rango normativo.

Se ha producido así en este punto una dualidad legislativa, o sea un distinto tratamiento jurídico de la cuestión por el Código civil y la Ley Hipotecaria, dualidad que debe ser resuelta por el anteproyecto, pues entra de lleno en su propósito o cometido. Y se ha estimado que la resolución del problema tiene que ser en favor de las normas del Código civil, por parecer más justas y equitativas, razones éstas que deben prevalecer sobre las de un rigorismo técnico. Si ha habido quien ha aplaudido al artículo 11 de la Ley Hipotecaria vigente basándose en que dispensa una mayor protección a los terceros o subadquirentes y que clarifica o resta confusión al contenido de los asientos registrales, no puede olvidarse, por el contrario, que si digna de protección puede ser la condición de los futuros contratantes, tanto o más lo es la de quien busca en la publicidad del Registro firmeza para su posición jurídica, como es el caso del vendedor con precio aplazado. En cuanto a la confusión o falta de claridad de los asientos, no es tanta como se teme, pues la existencia del aplazamiento aparece meridiana-

mente del Registro y no es fácil que en la práctica pase inadvertida en el examen o manifestación de los asientos registrales, máxime tratándose de una modalidad del pago del precio, requisito éste tan esencial en los negocios en que interviene.

Inspirada en los anteriores motivos se propone la reforma del artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Además, a pesar de que no había falta por tratarse de facultades que claramente asisten a los otorgantes, se indican los medios jurídicos voluntarios o accidentales conducentes a dar mayor vigor que el natural derivado del artículo 1.124 a la postura del transmitente con precio aplazado; entre los que se encuentra, además de los prescritos en el actual artículo 11, la configuración del pago del precio como condición suspensiva de la transmisión acordada, medida ésta del más puro carácter racional y que demandaban autorizados sectores en los campos de la doctrina y de la práctica jurídicas.

21. Respecto al título de la sucesión hereditaria, el artículo 14 de la ley no hace más que reproducir y ampliar lo dispuesto por los artículos 661 y 1.068 del Código civil, según el anteproyecto. En caso de heredero único se proscribe en todo caso la instancia o solicitud privada del heredero, exigiendo, cuando proceda, escritura pública. Así se evitan los peligros que en orden a la identidad y capacidad del heredero y autenticidad de sus declaraciones puede comportar una simple solicitud privada y, además, se borran o atenúan las diferencias que en cuanto a titulación hereditaria existen, según la legislación vigente, en los diferentes casos de heredero único con existencia de legitimarios o comisario o sin la concurrencia de las expresadas personas.

En cuanto a la sucesión a título particular o legado, el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se pone en concordancia con el 885 del Código civil, también modificado según el anteproyecto. Se da consagración legal a la reiterada jurisprudencia que venía exigiendo el requisito de la escritura de entrega de legado para la inscripción del mismo, doctrina recogida últimamente en el Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, si bien se establece un justificado caso de excepción que tiene su precedente en los deseos expresados por la Resolución de 19 de mayo de 1947, remitiéndose además la ley a las excepciones

que, para caso de distribución de toda la herencia en legados, se disponen en el Reglamento.

22. Admitida, con razón, por la doctrina la inutilidad del actual artículo 16 de la Ley Hipotecaria, equivalente al segundo párrafo del artículo 21 de la Ley de 1909, procede su desaparición del texto de la ley. Ocupa su lugar un precepto relativo a las inscripciones de fideicomisos, que en anteriores leyes fué objeto del artículo 14 y que en la actual ha sido relegado al rango reglamentario. Por parecer que la importancia de su materia es digna de su consagración legal, se lleva en el anteproyecto al artículo 16 de la ley el contenido del artículo 84 del Reglamento. No se cree oportuno desenvolver con mayor minuciosidad la norma; pues la amplitud con que está concebida permite sin cortapisas el tratamiento satisfactorio de estas cuestiones con arreglo a las directrices que las prácticas notarial y registral y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros han establecido, haciéndose así posible la fácil subsunción en la ley de los variados supuestos fideicomisarios que ofrece la vida jurídica, sobre todo en las regiones de Derecho Foral.

23. En el artículo 20 de la ley se hace referencia, además del artículo 205, a los demás medios de inmatriculación autorizados legalmente. La conveniencia de tal medida se hace más patente si se considera que en el articulado del anteproyecto se disponen nuevos y facilitados medios inmatriculatorios, con objeto de procurar la entrada en el Registro de las fincas que actualmente se encuentran fuera de él, dentro del prudencial lapso de tiempo fijado.

En cuanto a otros aspectos del principio de tracto sucesivo, precisamente la necesidad de la inscripción en las transmisiones hereditarias que en el anteproyecto se preconiza, abona la subsistencia de las modalidades establecidas en ciertas situaciones sucesorias, principalmente contempladas en el párrafo 4.º y en los supuestos primero y tercero del quinto del artículo 20. Si no consta inscripción a favor de los herederos no puede reputárseles dueños, según el régimen del anteproyecto; por consiguiente, con mayor razón que en el sistema actual hay que considerar que en tales

casos los herederos actúan tan sólo como subrogados, en virtud de la sucesión, en las obligaciones del causante, siendo además razonable estimar, incluso por importantes consideraciones de orden práctico, que los bienes pasan directamente de la propiedad del *de cuius* a la de los compradores o adjudicatarios. Ni que decir tiene que la ratificación de los contratos privados habrá de ser realizada en escritura pública, por exigirlo así, aparte de otros imperativos legales, el artículo 3.º de la ley. Análogas consideraciones hacen aplicable lo dicho al supuesto de los albaceas, en quienes hay que ver, ya que no unos continuadores del causante, unos representantes del mismo, dentro de los límites consentidos por su nombramiento y las leyes.

24. Es de creer que con el régimen del anteproyecto cesarán los casos, doctrinales y prácticos, de aplicación extensiva del principio de buena fe a supuestos regidos por el artículo 32 de la ley, que hay que estimar desacertados incluso bajo el sistema actual. Así, por muchos sectores doctrinales se estima que en caso de un título inscribible no inscrito, el tercero que adquiriera de quien en el Registro aparezca con facultades para transmitir, no será protegido por el principio de fe pública, si se prueba que tenía conocimiento de tal título no inscrito. Este punto de vista no se puede seguir manteniendo en el sistema del anteproyecto, pues al estar adornada la inscripción de efectos constitutivos y radicando en ella la tradición de los bienes inmuebles, es obvio que en caso de doble contrato transmisivo nos encontramos sencillamente, y sin ningún género de dudas, frente a un mero supuesto de concurrencia de créditos, que se resuelve automáticamente en favor de quien primero inscriba, conozca o no la existencia de otros derechos de crédito de fecha anterior a favor de otras personas.

Queda así circunscrito el artículo 34 de la ley a su papel normal de regir los supuestos de protección registral a los terceros frente a situaciones de inexactitud del registro (que también cabe, si bien de modo más restringido, en los sistemas de inscripción constitutiva), en los cuales el titular inscrito no es verdadero dueño por vicios de nulidad que concurren en su posición como tal. Aunque se ha estimado preferible seguir los términos tradicionales en la redacción del artículo, no son ellos óbice para que se reco-

nozca, como en la actualidad así también se hace, que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria viene a ordenar verdaderas adquisiciones *a non domino*; que deben admitirse en aras de la seguridad del tráfico, ante la cual debe sucumbir, dados ciertos requisitos, la vigencia de la regla *nemo dat quod non habet*.

Se suprime del artículo la alusión a los casos de resolución del derecho del transferente. En buena doctrina, los títulos afectados de nulidad no deben tener acceso al Registro. Cuando a él acceden, burlando las mallas que a su entrada opone el principio de legalidad, se produce una inexactitud registral de la cual serán responsables el sistema o el funcionario; pero no puede sufrir las consecuencias de tales fallos el tercero que, adornado de los requisitos señalados por el artículo 34, contrata confiado en los pronunciamientos registrales. Por el contrario, la resolución de los derechos inscritos tiene su causa, por regla general, en determinaciones autónomas de la voluntad incorporadas al negocio jurídico y que son inscribibles con éste. Si tales causas resolutorias no se inscriben será por omisión o negligencia del titular; por consiguiente a su propia culpa debe imputar quien descuida la inscripción de las mismas. Parece claro, pues, que a tales supuestos de resolución debe aplicarse regla similar a la del artículo 32 de la Ley del Registro de la Propiedad.

Así viene a confirmarlo el artículo 37 reformado, en virtud del cual no perjudicarán a tercero las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias que deban su origen a causas o condiciones que no consten explícitamente en el Registro. Se admiten, sin embargo, dos excepciones a tal regla. La primera en atención a ciertas acciones de retracto legal, para las cuales la publicidad dispensada por la ley y la situación física hace innecesaria la registral. Por la segunda, se establece la trascendencia de las acciones rescisorias frente a terceros de mala fe, es decir, frente a aquellos que al adquirir conociesen la existencia de la causa de rescisión; y ello, aunque la misma no conste en el Registro, lo que puede acontecer en virtud de anotación preventiva u otro modo legal. De tal forma queda de acuerdo el mencionado artículo con los 1.295 y 1298 del Código civil; regulación legal que no carece de lógica si se considera que en puridad las causas de rescisión no sólo no se incorporan voluntariamente al contrato, sino que tienen su fun-

damento en causas extrañas o que no resultan del mismo, siendo por ende problemática su constatación registral.

Por otro lado, desaparece del artículo 37 toda diferencia de trato entre la acción llamada pauliana y las demás rescisorias, pues si bien es cierto que las diversas acciones rescisorias han tenido orígenes y desarrollos históricos distintos, el Código civil las ha unificado y sujetado al mismo tratamiento legal. Apartarse de tal criterio en la Ley Hipotecaria significaría dar lugar a una discordancia perturbadora.

25. Regulada en el anteproyecto la prescripción adquisitiva principalmente en los artículos 538 y 1.959 del Código civil en cuanto a su variedad contraria a Registro y dedicados especialmente los artículos 546, número 2.º, y 1.969, a la extinción por no uso de las servidumbres y a la prescripción extintiva en general, se hace necesario el desarrollo hipotecario o registral de dichos preceptos substantivos.

Se dedica el artículo 35 de la Ley del Registro de la Propiedad a la constatación registral de la usucapión, estableciéndose reglas similares a las del expediente de dominio, con las variaciones y particularidades convenientes.

El no uso y la prescripción extintiva se enlazan a través del artículo 36 con el expediente de liberación de gravámenes; si bien admitiéndose una anotación preventiva de la prescripción en curso, previa a la iniciación del expediente propiamente dicho, anotación siempre de utilidad para el dueño de la finca gravada o cualquier interesado en la extinción. De acuerdo con lo que anteriormente se dijo en otro punto de esta Exposición de Motivos, se asegura por completo en el sistema del anteproyecto la posición del tercero frente a prescripciones extintivas desprovistas de publicidad registral, si bien conciliando tal seguridad con los legítimos intereses del dueño de la finca u otros interesados.

26. Si por autorizados tratadistas se ha hecho notar la falta de justificación de la presunción posesoria establecida en el artículo 38 de la Ley del Registro de la Propiedad incluso en el régimen vigente, no cabe duda de que, una vez modificado en el anteproyecto el artículo 462 del Código civil tal falta de justificación apa-

rece más notoria. En consecuencia, se suprime tal referencia posesoria en el mencionado artículo de la Ley Hipotecaria.

27. Es objeto del anteproyecto la regulación de la rectificación registral, pues la inexactitud es problema que subsiste en los regímenes de inscripción constitutiva, aunque con más restringido ámbito que bajo el criterio de la inscripción declarativa.

Por consiguiente, queda eliminado como caso de inexactitud el determinado en el apartado a) del actual artículo 40 de la Ley Hipotecaria; ya que siendo en el sistema del anteproyecto constitutiva la inscripción, con fuerza de tradición, en los supuestos de falta de registración, las situaciones jurídicas inmobiliarias permanecen inalteradas, no existiendo en la llamada «realidad jurídica extrarregistral» más que una mera situación obligacional.

En cuanto a la legitimación activa para promover la rectificación, se abandonan los estrechos límites en que el régimen ahora vigente se produce, adoptando en general el criterio amplio que para uno de los medios de rectificación, el expediente de liberación de gravámenes, sostiene el artículo 309 del Reglamento Hipotecario; criterio amplio que también ha sido recogido por el artículo 36 de la Ley del Registro de la Propiedad, en la redacción del anteproyecto. Se estima que, habiéndose definido acertadamente el derecho subjetivo como «un interés jurídicamente protegido», allí donde exista interés razonable debe existir acción que lo defienda. En consecuencia, desaparece también el penúltimo párrafo del actual artículo 40.

Tampoco se mantiene la definición del vigente artículo 39, cuya proclamación legal ninguna utilidad encierra, máxime, si se recuerda el principio de que las leyes no deben definir.

Por último, se introducen algunas pequeñas correcciones de estilo. Así, no se desciende al detalle de las formas de cancelación, recogidas virtualmente todas en el apartado a) del artículo 39 de la Ley Hipotecaria, según el anteproyecto; ni se enumeran en el nuevo artículo 40 los requisitos que han de concurrir en el tercero para merecer protección, ya que tales son determinados, en cada caso, en otros lugares de la ley.

28. Del procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria es objeto de la atención del anteproyecto la causa segunda de contra-

dicción, que sufre modificaciones cuya razón es obvia. No deben merecer protección aquellos titulares que, debiendo acudir a la inscripción para la adquisición de su derecho, descuidan ésta; aquí el anteproyecto sigue la línea lógica que marca el principio de inscripción constitutiva adoptado. En los casos en que el contradictor traiga causa de titulares anteriores al que ejercita la acción real por el procedimiento del artículo mencionado, sólo se mantiene al contradictor en su posición cuando en virtud de lo dispuesto en las leyes el titular actual haya de respetar la situación posesoria creada anteriormente, habiéndose adoptado tal criterio en vista principalmente de la protección legal dispensada a los arrendamientos. Finalmente, se suprime toda referencia a los casos de prescripción, pues necesitando ésta para su validez, la inscripción, que se obtendrá conforme a los trámites del artículo 35, reformado, los casos en que la usucapión haya tenido lugar y aparezca en consecuencia inscrita caen fuera del ámbito del procedimiento, ya que el mismo solamente puede ser dirigido contra quienes carezcan de título inscrito.

29. Pocas son las modificaciones del anteproyecto en materia de anotaciones preventivas. Tan sólo las siguientes:

El artículo 46 de la Ley Hipotecaria es objeto de una simple corrección de referencia, motivada por la nueva redacción del artículo 16 en el anteproyecto.

De acuerdo con los razonamientos de la Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria, se sigue reconociendo la utilidad de la anotación preventiva a favor del legatario de bienes inmuebles determinados, ya que «mientras llegue el caso de que la tradición se verifique, justo es, por lo menos, que tenga derecho el dueño a impedir que la cosa se enajene a un tercero...» No obstante, se añade un tercer párrafo al artículo 47 de la ley, proscribiendo la anotación para el caso en que el legatario pueda obtener directamente la inscripción conforme al último párrafo del artículo 14 reformado. Obvio es que en tal supuesto la anotación es por completo superflua e innecesaria.

En el artículo 86 se reconocen los casos de excepción que en cuanto a caducidad de las anotaciones se regulen en disposiciones especiales; los más característicos de los cuales son los tratados

en el artículo 199, nuevamente redactado, y 209, último párrafo, del Reglamento Hipotecario.

30. En cuanto al título VI de la Ley del Registro de la Propiedad, en primer lugar, por virtud del artículo tercero del anteproyecto, se suprime su actual denominación «De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica», que si, no obstante su eufonía, es inadecuado en el sistema vigente, por hacer suponer que el Registro es una institución extraña a la realidad jurídica y no un elemento sustancial de la misma, su impropiedad sube de punto en el régimen del anteproyecto, inspirado por el principio de la inscripción constitutiva de una manera franca y declarada, en el cual la institución registral cobra aún mayor relevancia en el campo de la vida jurídica. La expresada denominación es sustituida por otra, enumerativa de las materias que en el mencionado título VI se tratan.

Desaparece también el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, en su redacción actual, completamente innecesario. Su lugar es ocupado por el contenido del vigente artículo 199. Bajo este número el anteproyecto hace referencia a otros procedimientos de inmatriculación establecidos en las leyes y disposiciones especiales. Aquí se comprenden, además de los variados medios inmatriculadores ya existentes, los que el anteproyecto establece en sus propias normas, que serán objeto de examen en su lugar correspondiente.

Por último, se añade un nuevo párrafo al artículo 207 de la ley, que intenta dar solución a interesantes cuestiones que a la doctrina ha planteado la interpretación de este precepto. El nuevo párrafo está en la línea adoptada por el anteproyecto y no es más que una consecuencia lógica de lo que, respecto a inmuebles, disponen los artículos 1.462 y 1.473 del Código civil, según la redacción del anteproyecto. Se hace la natural salvedad de los supuestos en que el título o la inscripción del inmatriculante fuesen nulos, pues en tales casos éste no es dueño ni siquiera en el orden del anteproyecto, ya que para tener tal cualidad se requieren título y modo válidos. Pero aun así habrá necesariamente que destruir la apariencia registral que el principio de legitimación dispensa al titular, lo que se llevará a efecto conforme a lo preceptuado en los artículos 38 y 39 de la Ley Hipotecaria.

31. El artículo 313 de la Ley del Registro de la Propiedad ha de ser considerado como un corolario o desenvolvimiento procesal del principio substantivo que los artículos 606 del Código civil y 32 de la Ley Hipotecaria establecen de consuno. En consecuencia, se da a dicho artículo 313 una nueva redacción que, de acuerdo con el valor meramente personal que en el régimen del anteproyecto tienen los documentos no inscritos, en esencia solamente permite la admisión procesal de los mismos en los casos en que se trate de ejercitar acciones o derechos contractuales o personales. Admitir otra cosa sería ampliar la eficacia de dichos documentos no inscritos más allá de lo que su propia naturaleza consiente.

Con referencia a dicho artículo el concepto procesal se toma en sentido amplio y se extiende la inadmisión no solamente a los Juzgados y Tribunales, sino a los demás organismos oficiales, enumerados en fórmula general, aunque más completa que en la vigente redacción.

Se matiza también el régimen de admisión de documentos no inscritos a los efectos fiscales o tributarios; quedando claramente establecida, aunque lo mismo podía deducirse de diversos principios legales de aplicación general, la imposibilidad de sostener la condición de dueño o titular de derecho real basada en documentos no inscritos, en perjuicio de los intereses fiscales o de tercero. Es esto también lógica aplicación a un caso particular de los principios generales que tienen su consagración en el anteproyecto.

32. Se establece la conversión legal de las inscripciones de posesión que tengan o cumplan en lo sucesivo diez años de antigüedad. Siendo tal requisito suficiente legalmente para que pueda ser solicitada y atendida la conversión en inscripciones de dominio, se estima natural y conveniente suprimir la exigencia formal de la solicitud. Es precedente de esta disposición la del artículo 355, recientemente reformado, del Reglamento Hipotecario, si bien de menos enérgica efectividad. Con ello no se perjudica ningún derecho y se logra el efecto favorable de asegurar cuanto antes el imperio del artículo 5.º de la Ley del Registro de la Propiedad. Por tal motivo se imposibilita para el futuro la práctica de inscripciones de posesión, aunque estén basadas en informaciones concluidas o iniciadas antes del 1 de enero de 1945; pues se estima que el tiempo

transcurrido desde la vigencia de la actual Ley Hipotecaria es más que suficiente para que aquellos que tuviesen derecho a inscribir tales títulos lo hayan ejercitado. Si no lo han hecho así se puede sin ningún escrúpulo considerarles renunciados y decaídos de tal derecho y sujetos en adelante para la inscripción del suyo a las normas generalmente vigentes.

IV.—NORMAS PROPIAS DEL ANTEPROYECTO.

33. A continuación de los artículos destinados a la modificación de preceptos del Código civil y de la Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad, se encuentran en la parte dispositiva del anteproyecto un conjunto de normas, de naturaleza fundamentalmente transitoria, cuyo principal objeto es procurar la entrada en el Registro de la gran masa de fincas que todavía permanecen fuera del mismo, para lo cual no se duda en remover todo obstáculo que a ello se oponga, incluso los que dentro del Registro pudieran surgir. Con ello ganarán, sin duda alguna, la claridad y la exactitud de la institución. Sería deseable que la política de inmatriculación que en las mencionadas normas se desarrolla fuese apoyada, para su mayor éxito, por adecuadas medidas de desgravación fiscal, especialmente en favor de aquellos que demostrasen pronta diligencia en el cumplimiento de sus deberes registrales. Aunque ello significase alguna merma en los ingresos del Tesoro, habría que considerarla bien empleada, pues serviría para el mejor cumplimiento de un fin de tanto interés público como la claridad, fijeza y seguridad del tráfico inmobiliario. Pudiere acontecer incluso que tales medidas no produjesen ningún menoscabo en los intereses fiscales, si se tiene en cuenta que el menor gravamen de los actos habría de verse compensado por el mayor número de los mismos que las normas del anteproyecto provocarían.

34. En el artículo 5.º de la parte dispositiva se estatuye, como es natural, que las fincas no inscritas continuarán sometidas a la legislación anterior hasta que llegue el momento de su inscripción, siendo excepción a tal norma lo que se dispone en el artículo 6.º en cuanto a la prescripción. En su virtud, las fincas no registradas

podrán prescribirse por su posesión no interrumpida durante diez años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes. La razón que ha movido a acordar tal facilitación de la prescripción es precisamente la de procurar la pronta entrada de las fincas en el Registro; transcurrido el plazo de diez años puede decirse que normalmente no habrá ninguna finca en que el dominio no pueda ser determinado, al menos por tal modo extraordinario de adquisición. Se ha encontrado óptimo el expresado plazo, pues no es tan largo que demore por tiempo desmesurado la inmatriculación de las fincas ni tan corto que imposibilite o dificulte, en estos tiempos de máxima facilidad de comunicaciones, la defensa de los propietarios contra los poseedores.

35. Con ocasión de la primera transmisión de las fincas no inscritas ha de llegar el momento adecuado para su inmatriculación. A su primera transmisión declara el artículo 7.º aplicables las nuevas normas, transmisión en la cual la inscripción tiene ya necesariamente carácter constitutivo y traditivo. Los artículos 8.º y 9.º determinan el modo de la inscripción, que es facilitada en grado sumo por el último de los artículos mencionados. No obstante, se estima prudente en tales casos suspender por un tiempo superior al normal los efectos del principio de fe pública, lo que es objeto del artículo 10.

36. Además, se declara obligatoria la inscripción de todas las fincas que no lo estuvieren, antes de cumplirse el plazo de doce años de la entrada en vigor de la ley; medida lógica que es objeto del artículo 11, pues un fin de interés social como el que se pretende no puede dejarse tan sólo al factor aleatorio de la primera transmisión, que puede acaecer más allá de un tiempo prudencial. Conducta discreta de los dueños de fincas no registradas será procurar su más pronta inscripción, sin aguardar el evento de una transmisión que puede retrasarse o faltar. Misión del artículo 12 es facilitar la inmatriculación, facilitación que alcanza su máximo grado en el artículo 13. No se ha dudado en dar a los propietarios un medio sumamente sencillo para lograr la registración de sus fincas, que será de aplicación en el extremo período del plazo de doce años concedido en el artículo 11. Dos consideraciones han

movido a ello: una, evitar el fracaso de la política de inmatriculación y el desprestigio de la norma que su incumplimiento acarrearía; otra, evitar al propietario el peligro que para él pueden suponer las disposiciones del artículo 14.

37. Presupuesto indispensable para que de veras pueda hablarse de superación de dualidad normativa de la propiedad inmueble es que no haya más que una categoría de ésta; por consiguiente, es finalidad principalísima del anteproyecto, como de todo su texto se desprende, la terminación del régimen de propiedad clandestina. Estimándose, como ya se ha hecho notar, que es exigencia del bien común el sometimiento al régimen de publicidad registral de todas las fincas, el mandamiento legal de su inmatriculación o registración se halla principalmente en los artículos 7.º y 11. Pero esta norma legal tiene que ir acompañada de una sanción adecuada y eficaz, si se quiere lograr el éxito de la ley y evitar el desprestigio que su incumplimiento supondría. De las posibles modalidades de sanción parece la más conveniente la que se estatuye en el artículo 14, que además tiene el precedente establecido por la Ley de 12 de mayo de 1960, relativa a la inscripción de bienes de extranjeros en determinadas zonas. Es obvio que si el bien común exige, al igual que de bienes de extranjeros, la registración general de todos los inmuebles sin distinción de la nacionalidad de los dueños, la sanción que legalmente se ha considerado justa y conveniente en los casos particulares contemplados en la citada ley, lo será también en la normativa general que este anteproyecto establece.

38. Sin embargo de la sanción establecida, los propietarios podrán cumplir su obligación de inmatricular con posterioridad al plazo determinado en el artículo 11, cesando entonces toda penalidad contra los mismos. Dadas las facilidades que en el anteproyecto se procuran para la inmatriculación, es de esperar que no sean muchos los propietarios que por descuido o negligencia incurran en la sanción determinada por el artículo 14; si alguno hubiera, es acertado pensar que no tardaría en regularizar su situación. No parece, pues, aventurado, vaticinar que el sistema del anteproyecto habría de llevar virtualmente toda la propiedad inmueble al régimen de publicidad registral en un tiempo no muy superior a los doce años.

39. El artículo 15 trata de dar solución a uno de los problemas que el ambiguo sistema registral vigente ha provocado: el de la interrupción del tracto sucesivo. En el plazo de seis meses deberán inscribirse los títulos no inscritos referentes a fincas inscritas o iniciarse procedimiento para la reanudación del tracto en su caso. De no hacerse así, una vez transcurrido el plazo límite determinado por el artículo 11, los titulares que aún se hallen sin haber normalizado su situación registral sufrirán la penalidad establecida en el artículo 14, en vista de la similitud de su posición con la de los dueños de fincas no inmatriculadas.

40. Por último, no puede olvidarse que la misión de exactitud e integridad del Registro que se pretende llevar a cabo ha de encontrar en ciertos casos, por desgracia no infrecuentes, obstáculos provenientes del mismo Registro. El sistema actual, que abandona la inscripción a la más omnimoda voluntariedad, no solamente ha sido causa de que muchas fincas no hayan dejado la clandestinidad, sino también, lo que es más grave, de que muchas hayan perdido su vida registral iniciada. Por consiguiente, es de temer que a pesar de lo dispuesto en el artículo 15 sigan subsistiendo en el Registro muchas inscripciones muertas, alejadas del estado jurídico y físico actual de las fincas. Tales asientos carentes de vida deben ser eliminados por dificultar y hasta imposibilitar el establecimiento de un Registro vigoroso, exacto e integro. Para ello se distingüen las fincas sin vida registral desde hace más de cincuenta años y las que no se hallen en tal situación; las inscripciones de las primeras se estimarán caducadas si no se solicita expresamente su vigencia por cualquier interesado, disponiéndolo así el artículo 16; las de las segundas continuarán vigentes, a no ser que se solicite su cancelación por todos los interesados, conforme se prescribe en el artículo 17. El artículo 20 determina que la cancelación o caducidad se extiende a todo el registro particular de la finca. Los artículos 18 y 19 regulan ciertos aspectos de la caducidad o cancelación, debiendo resaltarse que la misma no significa abandono de las fincas a que afecten, puesto que es una medida que se arbitra principalmente en consideración al interés de los actuales dueños. No cabe, pues, ocupación de las mismas; pero si prescripción, si los titulares actuales descuidan la registración del es-

tado jurídico vigente durante el plazo de diez años y permiten la posesión por un tercero. Esto es conforme a las determinaciones generales que se establecen en las normas propias del anteproyecto.

41. Concluye el anteproyecto con dos disposiciones adicionales de clara justificación. Por la primera se prevén las modificaciones que será preciso efectuar en el Reglamento Hipotecario. Y por la segunda se faculta al Gobierno para dictar las normas necesarias para la efectividad de las sanciones de recargos en la contribución territorial que se establecen en el anteproyecto. Se insinúa que tal vez no sea por completo adecuada la forma establecida en la Ley de 12 de mayo de 1960, y ello porque el carácter general de este anteproyecto recargaría excesivamente el trabajo de las correspondientes oficinas públicas. Pudiera pensarse en la conveniencia de que sean los mismos interesados quienes acrediten la registración de sus fincas ante el competente organismo fiscal. De llevarse a cabo la proyectada coordinación entre Catastro y Registro, pudiera encontrarse allí la más idónea solución al problema práctico que la efectividad de las sanciones plantea.

En su virtud, ha de procurarse proponer y aprobar con carácter de ley, y en términos de tal en este lugar se redacta, la siguiente

PARTE DISPOSITIVA

Artículo 1.º Los siguientes artículos del Código civil quedan redactados en la forma que se expresa:

«Art. 385. El deslinde se hará en conformidad con las inscripciones de cada propietario, y, si por ellas no pudiere llegarse a solución, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes».

«Art. 386. Si las inscripciones no determinasen indubitadamente el límite o área perteneciente a cada propietario, y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partēs iguales».

«Art. 387.. Si las inscripciones de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente».

«Art. 462. En cuanto a las cosas inmuebles y derechos reales sobre las mismas, la ley no reconoce la posesión en concepto de dueño fuera de persona distinta del titular registral, salvo lo dispuesto en el artículo 1.959».

«Art. 538. Para adquirir por prescripción las servidumbres a que se refiere el artículo anterior, el tiempo de la posesión se contará: en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante o el que haya aprovechado la servidumbre hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente, y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

El prescribiente habrá de inscribir en el Registro de la Propiedad el título acreditativo de su posesión, conforme a lo determinado en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria».

«Art. 546, apartado 2.º Por el no uso durante veinte años.

Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas, y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas; pero deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad tal forma de extinción a solicitud del dueño del predio sirviente, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, si se practicara indebidamente en el Registro de la Propiedad inscripción contradictoria o cancelación de la servidumbre, se contará el tiempo del no uso a partir de la fecha de dichos asientos, sin más requisitos».

«Art. 606. Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero, ni producen por sí solos efectos transmisivos».

«Art. 608. En todo lo no previsto en este Código, para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación; la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el va-

lor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad».

«Art. 610. Se adquieren por la ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas.

Los bienes inmuebles no se considerarán vacantes sino por la inscripción en el Registro de la Propiedad del abandono o renuncia del dominio hecha por el titular, que se practicará sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.º de este Código. En la misma inscripción de abandono, los Registradores harán constar de oficio la adquisición a favor del Estado».

«Art. 633. Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.

La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante.

Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras y, además, se hará constar por nota al margen de la inscripción de la escritura de donación, expresiva de la aceptación y de la notificación al donante».

«Art. 661. Los herederos suceden al causante difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones.

Sin embargo, cuando se tratare de heredero único y la herencia comprendiere bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, será necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad del título de la sucesión hereditaria».

«Art. 882. El legatario no adquirirá derecho real sobre la cosa legada hasta que le haya sido entregada, aunque si se tratare de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario tiene derecho a los frutos o rentas pendientes a la muerte de aquél y a los sucesivos, pero no a las rentas devengadas y no satisfechas antes de la muerte.

En cuanto al riesgo de la cosa legada, desde el fallecimiento del testador hasta que se realice la entrega, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.452 de este Código».

«Art. 885. La entrega de la cosa inmueble legada tendrá lugar únicamente mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura en que se acuerde, otorgada por el heredero o persona autorizada para ello y el legatario, salvo las excepciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Registro de la Propiedad».

«Art. 886. El heredero debe dar la misma cosa legada, pudiendo hacerlo, y no cumple con dar su estimación.

Los legados en dinero deberán ser pagados en esta especie, aunque no lo haya en la herencia.

Los gastos necesarios para la entrega de la cosa legada serán a cargo de la herencia, pero sin perjuicio de la legítima; observándose, además, lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 1.465 de este Código.»

«Art. 1.008. La repudiación de la herencia deberá hacerse en instrumento público o auténtico, o por escrito presentado ante el Juez competente para conocer de la testamentaria o del *abintestato*, que se mencionará en el Registro de la Propiedad en las inscripciones o anotaciones que se practiquen a favor de los sustitutos, de los coherederos con derecho de acrecer, de los herederos legítimos o de cualquier otra persona a cuyo favor sea deferida la herencia».

«Art. 1.068. La partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes o cuotas indivisas que le hayan sido adjudicados, mediante la necesaria inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad cuando la herencia comprendiere bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos».

«Art. 1.095. El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada, con arreglo a los artículos 1.462, 1.463 y 1.464 de este Código».

«Art. 1.462. Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se trate de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, la única forma de tradición o entrega será la inscripción en el Registro de la Propiedad».

«Art. 1.464. Respecto de los bienes incorpóreales que no sean derechos reales sobre inmuebles, se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, el solo acuerdo o conformidad de los contratantes o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor.

En los casos comprendidos en este artículo y en el anterior, cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario».

«Art. 1.465. Los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial.

En cuanto a bienes inmuebles, el vendedor, además de a la inscripción, está obligado a permitir o procurar la inmediata entrada del comprador en la posesión material, siendo de su cuenta los gastos que para ello se originaren, salvo pacto en contrario, y sin perjuicio de las acciones reivindicatorias o de cualquier otra índole que el adquirente puede ejercitar contra cualquiera desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad, así como de lo dispuesto en el título XIV del libro III, primera parte, de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

«Art. 1.473. Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al comprador que antes la haya inscrito en el Registro».

«Art. 1.524. No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro».

«Art. 1.638. Cuando el dueño directo, o el enfiteuta en su caso, no haya hecho uso del derecho de tanteo a que se refiere el artículo anterior, podrá utilizar el de retracto para adquirir la finca por el precio de la enajenación.

En este caso deberá utilizarse el retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al de la inscripción en el Registro de la Propiedad».

«Art. 1.640. En las ventas judiciales de fincas enfitéuticas, el dueño directo y el útil, en sus casos respectivos, podrán hacer uso del derecho de tanteo dentro del término fijado en los edictos para el remate, pagando el precio que sirva de tipo para la subasta, y del retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este caso no será necesario el aviso previo que exige el artículo 1.637».

«Art. 1.877. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, al exceso de cabida que se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados, con las declaraciones, ampliaciones y limitaciones establecidas por la ley, así en el caso de permanecer la finca en poder del que la hipotecó como en el de pasar a manos de un tercero».

«Art. 1.949. A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, la interrupción se producirá únicamente por la cancelación del asiento o por la anotación preventiva de demanda contradictoria; pero en este último caso se tendrá por no producida la interrupción si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia, o si el titular fuere absuelto de la demanda o si la anotación preventiva fuere cancelada».

«Art. 1.957. El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben a favor del titular inscrito por el transcurso de diez años entre presentes y veinte entre ausentes a partir de la fecha de la inscripción, sin más requisitos que la vigencia de ésta. El titular actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo al suyo el de sus antecesores de quienes traiga causa».

«Art. 1.959. Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción de-

terminada en el artículo 539, empezados a contar después del fallecimiento o declaración del mismo del titular registral o de la disolución si éste fuese una persona jurídica; siempre que durante tal período no se hubiese practicado en el Registro de la Propiedad ninguna inscripción a favor de otra persona y que el prescribiente inscriba el título acreditativo de su posesión conforme a lo determinado en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

La prescripción del dominio conforme a este artículo no supone la extinción de los derechos reales que agraven la cosa poseída, a no ser que concurran en cuanto a los mismos los requisitos determinados en el párrafo anterior. En ningún caso se extinguirán los derechos no susceptibles de posesión o de protección posesoria».

«Art. 1.963. Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años.

Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción o por otro modo determinado por la ley».

«Art. 1.969. El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse.

En cuanto a las acciones reales procedentes de derechos inscritos, el tiempo se contará desde el día en que se practique indebidamente en el Registro de la Propiedad inscripción contradictoria o cancelación del asiento correspondiente. También podrá acreditarse la prescripción extintiva de las mismas conforme a lo determinado en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria».

Artículo 2.º Quedan redactados como sigue los artículos de la Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad que se expresan a continuación:

«Art. 2.º En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

1.º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, en-

fiteusis, hipoteca, censos, servidumbres, superficie y otros cualesquiera reales.

3.º Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o Derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otros o de invertir su importe en objeto determinado.

4.º Las resoluciones judiciales en que se imponga la pena de interdicción civil, o se declare 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.

5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período de más de seis años, o aquellos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, o cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban.

6.º Los contratos de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción concurren las que se determinan en el Reglamento.

7.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y Derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos».

«Art. 6.º La inscripción de los títulos en el Registro deberá pedirse por el que transmita el derecho. También podrá pedirse indistintamente por el que lo adquiera, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir o por quien tenga la representación de cualquiera de ellos».

«Art. 11. La expresión del aplazamiento del pago producirá sus efectos naturales conforme a los artículos 1.124 del Código civil y 37 de esta ley. Además, se podrá pactar hipoteca en garantía del precio aplazado, dar a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita o hacer depender la adquisición de la condición suspensiva del pago del precio. Si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie».

«Art. 14. El título de la sucesión hereditaria es el testamento, el contrato sucesorio o la declaración judicial de heredero *abin-testato*, en unión de la partición o resolución judicial firme en cuya virtud se adjudiquen a cada titular o heredero bienes concretos o cuotas indivisas de los mismos, si la determinación de tales adjudicaciones no se hiciese en el testamento o contrato sucesorio. Si se tratare de heredero único será necesaria escritura de manifestación de herencia en el caso de que los bienes no aparezcan descritos en el testamento o contrato sucesorio.

El título de la sucesión hereditaria a título particular es el testamento, acompañado de la escritura en que se acuerde la entrega del legado, que no será necesaria si en el testamento se describe adecuadamente la cosa legada propia del testador y se autoriza al legatario para solicitar la inscripción por sí mismo. Cuando toda la herencia se distribuya en legados, se estará a las disposiciones del Reglamento.»

«Art. 16. En los fideicomisos, el fiduciario y los fideicomisarios, si fueren conocidos, podrán obtener la inscripción de sus respectivos derechos.»

«Art. 20, párrafo tercero. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo 205 u otro medio autorizado por la ley, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta ley.»

«Art. 32. Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero, ni producen por sí solos efectos transmisivos.»

Art. 34. El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente.»

«Art. 35. El procedimiento para acreditar e inscribir la prescripción adquisitiva ganada conforme al artículo 1.959 del Código civil, se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será juez competente el determinado conforme a la regla primera del artículo 201 de esta ley.

Segunda. Se iniciará el expediente por un escrito, en el que se hará constar la fecha del comienzo de la posesión, al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, que expresará la descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio o derecho real cuya prescripción se trate de acreditar, y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase. Se acompañará también certificación del Registro Civil, acreditativa del fallecimiento o declaración del mismo del titular registral o, si se tratare de una persona jurídica, del Registro Mercantil u otro organismo competente, en su caso, que acredite su disolución.

El expediente no podrá iniciarse antes de transcurridos veintinueve años de posesión.

Tercera. De la incoación del expediente podrá tomarse anotación preventiva en virtud de mandamiento judicial. Dicha anotación no perjudicará a los que inscribieren su derecho sobre la misma finca o derecho objeto del expediente en virtud de título distinto del de usucapión; salvo que se tratare de personas que hayan sido citadas personalmente o hubieran comparecido conforme a la regla siguiente y su derecho a inscribir hubiese podido ser hecho efectivo con anterioridad a la citación o comparecencia, o de inscripciones practicadas después de treinta años de la fecha de comienzo de la posesión acreditada en el expediente.

Cuarta. El Juzgado, una vez transcurrido la totalidad del tiempo necesario para la prescripción, según la fecha consignada en el escrito inicial, dará traslado del mismo al Ministerio fiscal, citará

a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a los causahabientes del titular registral, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la prescripción alegada por medio de edictos, que se publicarán en la forma determinada en la regla tercera del artículo 201.

Se citará, además, a los titulares de los predios colindantes, si la finca fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

Quinta. Transcurrido el plazo para comparecer fijado en la expresada regla tercera del artículo 201, podrá el actor y todos los interesados que hayan comparecido proponer, en un plazo de seis días, las pruebas que estimen pertinentes.

Sexta. Las pruebas sólo podrán recaer sobre el hecho de la posesión no interrumpida por el prescribiente y las circunstancias que priven a dicha posesión de su aptitud para la usucapión.

Séptima. Practicadas las pruebas en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su admisión, oírá el Juzgado, durante otro plazo igual, por escrito, sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a cuantos hubieren concurrido al expediente, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional, dictará auto, dentro de quince días, declarando justificada o no la prescripción alegada por el solicitante. Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, substanciándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes.

Octava. Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada. Si se hubiese tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción.

En virtud del expresado auto se cancelarán las inscripciones de los derechos reales que graven la cosa poseída si así se dispusiere en el mismo, por haberse solicitado y justificado el cumplimiento de los requisitos señalados por el segundo párrafo del artículo 1.959 del Código civil.

Novena. Cuando el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea inferior a 5.000 pesetas, será verbal la audiencia a que se refiere la regla séptima.

Décima. Para la inscripción de las servidumbres adquiridas por prescripción conforme a lo dispuesto en el artículo 538 del Código civil se observará lo prevenido en las reglas precedentes, si bien no será necesario acreditar la extinción de la personalidad del titular registral y el plazo de veintinueve años determinado en la regla segunda se entenderá de diecinueve. Tratándose de servidumbres negativas, habrá de ser además objeto de prueba la existencia del acto formal prohibitivo.»

«Art. 36. Quien tenga interés en ello, podrá solicitar en cualquier tiempo anotación preventiva anunciadora de su propósito de promover expediente de liberación de gravámenes, cuando proceda. Dicha anotación se practicará en virtud de acta notarial, en la que por el requirente se acusará la falta de ejercicio del derecho o acción por parte de su titular y se determinará además la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción. El contenido de dicha acta se notificará al titular del derecho cuya prescripción se pretenda acreditar, mediante entrega de copia íntegra por el Notario autorizante. Sin dicha diligencia no será anotable el acta.

Esto se entiende sin perjuicio del derecho a anotar la incoación del expediente de liberación, en su día; lo que podrá hacerse aunque no se haya practicado la anotación prevenida en el párrafo anterior.

La prescripción extintiva de derechos o acciones que no se haya hecho constar en el Registro, conforme a lo determinado en este artículo y en el 210, en ningún caso perjudicará a tercero.»

«Art. 37. Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias que deban su origen a causas o condiciones que no constan explícitamente en el Registro, no se darán contra tercero.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior:

Primero. Las acciones de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen.

Segundo. Las acciones rescisorias, las cuales perjudicarán a terceros adquirentes de mala fe.»

«Art. 38, párrafo primero. 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.»

«Art. 39. La rectificación del Registro podrá ser solicitada por quien tenga interés en ella, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en la ley.

b) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII.

c) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.»

«Art. 40. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por terceros protegidos por esta ley durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.»

«Art. 41. Causa de contradicción segunda. Poseer el contradictor la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquiera relación jurídica directa, que no sean susceptibles de inscripción, con el último titular o con titulares anteriores; siempre que en tales supuestos el titular actual haya de respetar la situación del contradictor; con arreglo a las leyes.»

«Art. 46. 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 un interés legítimo en el derecho que se trate de anotar.

Si la anotación fuere pedida por los herederos, legitimarios o personas que tengan derecho a promover el juicio de testamentaria, se hará mediante solicitud, en la cual se describan los bienes que hayan de ser objeto de anotación, acompañada del testamento, el contrato sucesorio o la declaración judicial de herederos *ab-intestato*. En los demás casos se practicará mediante providencia judicial, obtenida por los trámites establecidos en el artículo 57.

El derecho hereditario anotado podrá transmitirse, gravarse y ser objeto de otra anotación.»

«Art. 47. El legatario de bienes inmuebles determinados o de créditos o pensiones consignados sobre ellos podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva de su derecho.

Esta anotación sólo podrá practicarse sobre los mismos bienes objeto del legado.

Sin embargo, no podrá pedir anotación preventiva el legatario que pudiese obtener directamente la inscripción, conforme al último párrafo del artículo 14 de esta ley.»

«Art. 86. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo de caducidad más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento. Se exceptúan de esta caducidad los casos especialmente establecidos por disposiciones legales o reglamentarias.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.»

«Art. 109. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, al exceso de cabida que se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados.»

«Art. 198. La inmatriculación o primera inscripción de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará:

- a) Mediante expediente de dominio.
- b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante.
- c) Mediante el certificado a que se refiere el artículo 206, sólo en los casos que en el mismo se indican.»

«Art. 199. La inmatriculación se practicará también mediante los demás procedimientos establecidos en las leyes y disposiciones especiales.»

«Art. 207. Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha.

En todo caso, el inmatriculante no podrá ser privado de su derecho por reclamación de compradores u otros acreedores que no hubiesen inscrito sus títulos, a no ser que el título adquisitivo del inmatriculante o la primera inscripción fuesen nulos con arreglo a las leyes.»

«Art. 313. Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 32 de esta ley y en el 606 del Código civil, los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, los Consejos, Oficinas y Corporaciones del Estado, de la Provincia y del Municipio, las Organizaciones sindicales y los Organismos administrativos autónomos no admitirán ningún documento o escritura que contengan actos o contratos sujetos a inscripción de que no se haya tomado razón en el Registro; con excepción de los casos en que el objeto de la presentación fuere simplemente ejercitar entre partes las acciones personales nacidas de los actos o contratos, o hacer valer la condición de mero contratante y no la de dueño o titular de cualquier derecho real.

Se exceptúa asimismo de dicha prohibición la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios, sin que en ningún caso se pueda hacer valer en virtud de documentos no inscritos la condición de dueño o titular de derecho real en perjuicio del Estado o de otra persona.

En los expedientes de expropiación forzosa que se sigan contra el que tenga los bienes en concepto de poseedor no será necesario que éstos tengan tomada razón de dicha situación en el Registro».

Artículo 3.º La disposición transitoria 4.ª de la Ley Hipotecaria queda redactada del modo siguiente:

«Surtirán todos los efectos determinados por la legislación anterior las inscripciones de posesión existentes en el Registro de la Propiedad. Las que tuviesen diez o más años de antigüedad o los cumplan en lo sucesivo, se entenderán convertidas a todos los efectos en inscripciones de dominio; sin necesidad de solicitud ni de hacer constar en el Registro tal conversión.

En adelante no podrán practicarse inscripciones de posesión, ni siquiera en virtud de informaciones concluidas o iniciadas antes de 1.º de enero de 1945.»

Artículo 4.º La actual rúbrica o denominación del título VI de la Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad se sustituye por la siguiente:

«De la inmatriculación, de la reanudación del tracto sucesivo y del expediente de liberación de cargas y gravámenes.»

Artículo 5.º Hasta que llegue el momento de verificar su inscripción, las fincas no inscritas continuarán sometidas a la legislación anterior, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 6.º Se prescribirá el dominio de los bienes inmuebles no inscritos por su posesión no interrumpida durante diez años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes.

Artículo 7.º Se aplicarán las disposiciones de esta ley a la primera transmisión de los inmuebles que en la actualidad no están inscritos y, en consecuencia, será necesaria la inscripción del acto o contrato transmisivo.

Artículo 8.º La inscripción de los títulos determinados en el artículo anterior se practicará de conformidad con lo establecido en la Ley del Registro de la Propiedad, si tuvieren los requisitos necesarios para ello.

Artículo 9.º También se inscribirán los títulos mencionados en el artículo 7.º, aunque no reunieren los requisitos determinados por

la Ley Hipotecaria para la inmatriculación, salvo los de carácter formal, que serán de observancia inexcusable.

Artículo 10. Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en el artículo anterior no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos tres años desde su fecha.

Artículo 11. Los dueños de las fincas no inscritas deberán inscribir su derecho, aunque no hubiesen sido objeto de transmisión, antes de cumplirse el plazo de doce años, contados desde la entrada en vigor de esta ley.

Artículo 12. En los supuestos del artículo anterior, el propietario que careciere de título escrito de dominio o que, aun teniéndolo, no pudiese inscribirse por cualquier causa, podrá obtener la inscripción de su derecho con sujeción a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. El expediente de dominio podrá basarse en la prescripción adquisitiva, incluso en la ganada con arreglo al artículo 6.º de esta ley, y en tales casos se observarán también en dicho expediente los preceptos pertinentes del artículo 35 de la Ley del Registro de la Propiedad.

Artículo 13. Durante el último año del plazo establecido en el artículo 11, los dueños de las fincas no inscritas podrán, además de por los demás medios legales, obtener la inscripción de su derecho mediante escritura de declaración de propiedad, en la que se describirán la finca o fincas objeto de inscripción y se declarará por el otorgante bajo pena de falsedad en documento público su cualidad de dueño, expresando el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos los bienes inmuebles sujetos a inscripción. Las inscripciones practicadas conforme a este artículo no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos cinco años desde su fecha.

Artículo 14. Transcurrido el plazo determinado en el artículo 11, la contribución territorial de los inmuebles que no hayan sido objeto de inscripción se incrementará en un 10 por 100 cada año, hasta que se cumpla la obligación de inscripción, que podrá serlo sin limitación de tiempo por cualquier medio legal procedente, incluso el del artículo 13.

Artículo 15. Los titulares del dominio o de otro derecho real sobre fincas registradas, en virtud de títulos no inscritos, deberán inscribirlos, a ser posible, en plazo de seis meses, contados desde la entrada en vigor de esta ley, o iniciar expediente o acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo, si no pudieren ser inscritos directamente, cuya iniciación deberá ser anotada preventivamente. Si dichos títulos no fueren inscritos conforme a lo establecido en este artículo, se aplicará a los interesados, en cuanto a las fincas correspondientes, el recargo en la contribución territorial establecido en el artículo anterior, una vez transcurrido el plazo que señala el artículo 11.

Artículo 16. Las inscripciones de dominio que tengan más de cincuenta años de fecha y sobre las cuales no se halle vigente ninguna inscripción o anotación limitativa del dominio de antigüedad menor que la expresada, caducarán y dejarán de surtir efectos sin necesidad de practicar cancelación; a no ser que dentro del plazo de dos años, contados desde la entrada en vigor de esta ley, fuere solicitada su vigencia por el dueño o cualquier titular de inscripción o anotación. Dicha solicitud, cuya firma estará legitimada o se ratificará ante el Registrador, será objeto de nota al margen de la inscripción de dominio. Las expresadas inscripciones continuarán también vigentes si en el mencionado plazo de dos años se practicare cualquier clase de inscripción o anotación referentes a la finca.

Artículo 17. Las inscripciones de dominio no comprendidas en el artículo anterior, podrán ser canceladas en virtud de solicitud conjunta y unánime del dueño y de los demás titulares de inscripciones y anotaciones vigentes. La solicitud podrá presentarse después de los seis meses y antes de los dos años, contados ambos plazos desde la entrada en vigor de esta ley, y se autenticará según establece el artículo anterior.

Artículo 18. A los efectos del artículo 6.º de esta ley, la extinción de que tratan los dos artículos anteriores, se considerará retrotraída al día de la entrada en vigor de esta ley, y, en su virtud, los poseedores podrán computar para su prescripción el tiempo transcurrido hasta el día en que la caducidad o cancelación tuvieron efectivamente lugar.

Artículo 19. La extinción determinada en los artículos 16 y 17 no producirá los efectos del segundo párrafo del artículo 610 del Código civil.

Artículo 20. Caducada o cancelada la inscripción del dominio de conformidad con los artículos 16 y 17, se entenderán también extinguidas y dejarán de surtir efectos las demás inscripciones y anotaciones vigentes relativas a la finca.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera.—Se faculta al Gobierno para que, a propuesta del Ministro de Justicia, haga las modificaciones en el Reglamento Hipotecario o del Registro de la Propiedad que sean necesarias a consecuencia de las disposiciones de esta ley.

Segunda.—El Gobierno, a propuesta de los Ministros de Hacienda y Justicia, dictará las normas necesarias para el desarrollo y cumplimiento de lo dispuesto en cuanto a recargos de la contribución territorial en los artículos 14 y 15 de la presente ley, bien en la forma dispuesta por la disposición transitoria primera de la ley de 12 de mayo de 1960, número 13/60, o en otra idónea que se considere más sencilla y práctica, sin perjuicio de su efectividad.

MANUEL GÓMEZ GÓMEZ,

Registrador de la Propiedad.

INDICE ALFABETICO DE MATERIAS

Exp.: Apartado de la Exposición de Motivos número.
 C. C.: Artículo reformado del Código Civil número.
 L. H.: Artículo reformado de la Ley Hipotecaria número.
 Ant.: Artículo propio del Anteproyecto número.
 Disp.: Disposición adicional del Anteproyecto.
 Pág.: Página número

ABANDONO: Exp 13. pág. 14; C. C. 610, pág. 37.

ACCIONES de nulidad: Exp. 24, página 24; L. H. 34, pág. 43.

ACCIONES rescisorias: Exp. 24, pág. 24; L. H. 37, pág. 46.

ACCIONES resolutorias: Exp. 24, página 24; L. H. 37, pág. 46.

ACCIONES revocatorias: Exp. 24, página 24; L. H. 37, pág. 46.

ACEPTACIÓN de la herencia: Exp. 10, pág. 10.

ACUERDO real: Exp 8, pág. 5.

ADQUISICIÓN por ley: Exp. 12, pág. 14.

ANOTACIONES preventivas: Exp 29, página 28; L. H. 46, pág. 47; L. H. 47, pág. 48; L. H. 86, pág. 48.

APLAZAMIENTO del pago del precio: Exp. 20, pág. 20; L. H. 11, pág. 42.

APLICACIÓN de la Ley: Exp. 35, página 32; Ant. 7.º, pág. 50.

ARRENDAMIENTOS, inscripción de: Exp. 18, pág. 19.

ATRIBUCIÓN de propiedad de fincas del Estado: Exp. 13, pág. 14; C. C. 610, pág. 37.

BIENES vacantes o mostrencos: Exp. 13, pág. 14; C. C. 610, pág. 37.

CADUCIDAD de anotaciones preventivas: Exp 29, pág. 28; L. H. 86, pág. 48.

CADUCIDAD de inscripciones: Exp. 40, pág. 34; Ant. 16, 17, 18, 19 y 20, pág. 52 y siguiente.

CANCELACIÓN de inscripciones: Exp. 40, pág. 34; Ant. 16, 17, 18, 19 y 20, pág. 52 y siguiente.

CONCORDANCIA entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral: Exp 30, pág. 29; Ant. 4.º, pág. 50.

CONTRADICCIÓN, demanda de: Exp. 28, pág. 27; L. H. 41, pág. 47.

CONTRATO, adquisición y transmisión por: Exp 8, pág. 5; C. C. 1462, página 38; C. C. 1095, pág. 38.

CONTRATO real: Exp. 8, pág. 5.

CONVERSIÓN de las inscripciones de posesión: Exp. 32, pág. 30; Ant. 3.º, pág. 50.

DERECHO hereditario: Exp. 10, pág. 10; Exp. 29, pág. 28; L. H. 46, pág. 47.

DESLINDE: Exp. 15, pág. 19; C. C. 385, 386 y 387, págs. 35 y 36.

DOBLE venta de una misma finca: Exp 8, pág. 5; C. C. 1473, pág. 39; Exp. 24, pág. 24.

DOCUMENTOS no inscritos: Exp. 6, página 4; C. C. 606, pág. 36; L. H. 32, pág. 43; Exp. 31, pág. 30; L. H. 313, pág. 49.

DONACIÓN: Exp. 9, pág. 9; C. C. 633, pág. 37.

DUALIDAD normativa del Código Civil y de la Ley Hipotecaria: Exp. 1, pág. 1; Exp. 2, pág. 1; Exp. 3, página 2; Exp. 4, pág. 2.

ENTREGA del legado: Exp. 11, pág. 12; C. C. 882, pág. 37; C. C. 885, pág. 38; C. C. 886, pág. 38; Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.

ENTREGA material: Exp. 8, pág. 5; C. C. 1465, pág. 39.

ESTILO literario del Anteproyecto: Exp. 5, pág. 3.

EXTENSIÓN objetiva de la hipoteca: Exp. 17, pág. 19; C. C. 1877, página 40; L. H. 109, pág. 48.

EXTINCIÓN de anotaciones preventivas: Exp. 29, pág. 28; L. H. 86, pág. 48.

EXTINCIÓN de inscripciones: Exp. 40, pág. 34; Ant. 16, 17, 18, 19 y 20, página 52 y siguiente.

EXTINCIÓN de las servidumbres: Exp. 14, pág. 15; C. C. 546, pág. 36; Exp. 25, pág. 26; L. H. 36, pág. 46.

FE PÚBLICA, principio de: Exp. 24, página 24; L. H. 34, pág. 43; L. H. 37, pág. 46.

- FIDEICOMISOS: Exp. 22, pág. 23; L. H. 16, pág. 43.
- FINCAS no inscritas: Exp. 34, pág. 31; Ant. 5.º, pág. 56.
- HEREDERO único: Exp. 10, pág. 10; C. C. 661, pág. 37; Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.
- HERENCIA: Exp. 10, pág. 10; C. C. 661, pág. 37; C. C. 1.068, pág. 38; Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.
- INADMISIÓN de documentos no inscritos: Exp. 31, pág. 30; L. H. 313, pág. 49.
- INEXACTITUD del Registro: Exp. 27, pág. 27; L. H. 39, pág. 47; L. H. 40, pág. 47.
- INMATRICULACIÓN, efectos de la: Exp. 30, pág. 29; L. H. 207, pág. 49; Exp. 35, pág. 32; Ant. 10, pág. 51; Exp. 37, pág. 33; Ant. 13, pág. 51.
- INMATRICULACIÓN obligatoria: Exp. 36, pág. 32; Ant. 11, pág. 51; Ant. 12, pág. 51; Ant. 13, pág. 51; Exp. 37, pág. 33; Ant. 14, pág. 51.
- INMATRICULACIÓN, política de: Exp. 33, pág. 31.
- INMATRICULACIÓN procedimientos de: Exp. 23, pág. 23; L. H. 20, pág. 43; Exp. 30, pág. 29; L. H. 198, pág. 49; L. H. 199, pág. 49; Exp. 35, pág. 32; Ant. 8.º y 9.º, pág. 50; Exp. 36, pág. 32; Ant. 12 y 13, pág. 51.
- INSCRIPCIÓN de títulos no inscritos: Exp. 39, pág. 34; Ant. 15, pág. 52.
- INSCRIPCIÓN en la prescripción adquisitiva: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.959, pág. 40; C. C. 538, pág. 36; Exp. 25, pág. 26; L. H. 35, pág. 44.
- INSCRIPCIÓN en las donaciones: Exp. 9, pág. 9; C. C. 633, pág. 37.
- INSCRIPCIÓN en la sucesión hereditaria: Exp. 10, pág. 10; C. C. 661, pág. 37; C. C. 1.068, pág. 38.
- INSCRIPCIÓN en las transmisiones por contrato: Exp. 8, pág. 5; C. C. 1.462, págs. 38 y 29; C. C. 1.095, pág. 38.
- INSCRIPCIÓN en los legados: Exp. 11, pág. 12; C. C. 882, págs. 37 y 38; C. C. 885, pág. 38; C. C. 886, pág. 38; Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.
- INSCRIPCIONES de posesión: Exp. 32, pág. 30; Ant. 3.º, pág. 50.
- INTERRUPCIÓN de la prescripción: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.949, pág. 40.
- LEGADOS: Exp. 11, pág. 12; C. C. 882, pág. 37; C. C. 885, pág. 38; C. C. 886, pág. 38; Exp. 29, pág. 28; L. H. 47, pág. 48.
- LEY, adquisición por: Exp. 12, pág. 14.
- MATERIAS reguladas por la Ley Hipotecaria: Exp. 7, pág. 5; C. C. 608, pág. 36.
- MEDIOS de inmatriculación: Exp. 23, pág. 23; L. H. 20, pág. 43; Exp. 30, pág. 29; L. H. 198, pág. 49; L. H. 199, pág. 49; Exp. 35, pág. 32; Ant. 8.º y 9.º, pág. 50; Exp. 36, pág. 32; Ant. 12 y 13, pág. 51.
- Método para superar la dualidad normativa: Exp. 5, pág. 3.
- No uso de las servidumbres: Exp. 14, pág. 15; C. C. 546, pág. 36; Exp. 25, pág. 26; L. H. 36, pág. 46.
- OCUPACIÓN: Exp. 13, pág. 14; C. C. 610, pág. 37.
- OPCIÓN, inscripción del contrato de: Exp. 18, pág. 19; L. H. 2.º, págs. 41 y 42.
- OPOSICIÓN al procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria: Exp. 28, pág. 27; L. H. 41, pág. 47.
- PARTICIÓN: Exp. 10, pág. 10; C. C. 1.068, pág. 38.
- PETICIÓN de inscripción: Exp. 19, pág. 20; L. H. 6.º, pág. 42.
- PLAZO para la inmatriculación: Exp. 36, pág. 32; Ant. 11, pág. 51; Ant. 12, pág. 51; Ant. 13, pág. 51.
- POSESIÓN, conversión de la inscrita: Exp. 32, pág. 30; Ant. 3.º, pág. 50.
- POSESIÓN en concepto de dueño: Exp. 14, pág. 15; C. C. 462, pág. 36.
- PRECIO aplazado: Exp. 20, pág. 20; L. H. 11, págs. 42 y 43.
- PRESCRIPCIÓN adquisitiva: Exp. 34, pág. 31; Ant. 6.º, pág. 50.
- PRESCRIPCIÓN adquisitiva a favor del titular inscrito: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.957, pág. 40; C. C. 1.949, pág. 40.
- PRESCRIPCIÓN adquisitiva «contra tabulas»: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.959, pág. 40; Exp. 25, pág. 26; L. H. 35, pág. 44.
- PRESCRIPCIÓN adquisitiva de las servidumbres: Exp. 14, pág. 15; C. C.

- 538, pág. 36; Exp. 25, pág. 26; L. H. 35, pág. 44.
- PREScripción extintiva: Exp. 14, página 15; C. C. 546, pág. 36; C. C. 1.963, pág. 41; C. C. 1.969, pág. 41; Exp. 25, pág. 26; L. H. 36, pág. 46.
- PRESUNCIÓN posesoria: Exp. 26, página 26; L. H. 38, pág. 47.
- PROCEDIMIENTO del artículo 41 de la Ley Hipotecaria: Exp. 28, pág. 27; L. H. 41, pág. 47.
- PROCEDIMIENTOS de inmatriculación: Exp. 23, pág. 23; L. H. 20, pág. 43; Exp. 30, pág. 29; L. H. 198, pág. 49; L. H. 199, pág. 49; Exp. 35, pág. 32; Ant. 8.º y 9.º, pág. 50; Exp. 36, página 37; Ant. 12 y 13, pág. 51.
- REANUDACIÓN del tracto sucesivo: Exp. 39, pág. 34; Ant. 15, pág. 52.
- RECTIFICACIÓN del Registro: Exp. 27, pág. 27; L. H. 39, pág. 47; L. H. 40, pág. 47.
- REGLAMENTO hipotecario: Exp. 41, página 35; Disp. 1.ª, pág. 53.
- RENUNCIA del dominio: Exp. 13, página 14; C. C. 610, pág. 37.
- REPUDIACIÓN de la herencia: Exp. 10, pág. 10; C. C. 1.068, pág. 38.
- RETRACTO legal: Exp. 16, pág. 19; C. C. 1.524, 1.638 y 1.640, págs. 39 y 40; Exp. 24, pág. 24; L. H. 37, pág. 46.
- RIESGO de la cosa legada: Exp. 11, página 12; C. C. 882, págs. 37 y 38.
- SUCESIÓN: Exp. 10, pág. 10, C. C. 661, pág. 37; C. C. 1.068, pág. 38; Exp. 11, pág. 12; C. C. 882, pág. 37; C. C. 885, pág. 38; C. C. 886, pág. 38.
- SUPERFICIE, inscripción del derecho de Exp. 18, pág. 19; L. H. 2.º, pág. 41.
- TÍTULO de la sucesión a título particular o legado: Exp. 21, pág. 39; L. H. 14, pág. 76.
- TÍTULO de la sucesión hereditaria: Exp. 21, pág. 22; L. H. 14, pág. 43.
- TÍTULOS no inscritos: Exp. 6, pág. 4; C. C. 606, pág. 36, L. H. 32, pág. 43; Exp. 31, pág. 30; L. H. 313, pág. 49.
- TRACTO sucesivo: Exp. 23, pág. 23.
- TRACTO sucesivo, reanudación del: Exp. 39, pág. 34; Ant. 15, pág. 52.
- TRADICIÓN: Exp. 8, pág. 5; C. C. 1.462, págs. 38 y 39; C. C. 1.095, pág. 38; C. C. 1.464, pág. 39.
- TRANSMISIÓN de fincas no inscritas: Exp. 35, pág. 32; Ant. 7.º, pág. 50.
- USUCAPIÓN: Exp. 34, pág. 31; Ant. 6.º, pág. 50.
- USUCAPIÓN «contra tabulas»: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.959, pág. 40; Exp. 25, pág. 26; L. H. 35, pág. 44.
- USUCAPIÓN liberatoria: Exp. 14, página 15; C. C. 1.959, pág. 40.
- USUCAPIÓN tabular: Exp. 14, pág. 15; C. C. 1.957, pág. 40; C. C. 1.949, página 40.