

DR 19 51

Derecho civil 3. Los artículos 32 y 34 de la ley hipotecaria o el principio de publicidad. Por Jesús María Álvarez Carvallo. Día de emisión 3 de junio de 1981.

Día de grabación 14 de mayo del año 81. Este es, sin duda, el más fundamental de los principios hipotecarios. Ya la ley hipotecaria de 1861 acogía este principio, llamado entonces principio de publicidad, pero no le dedicaba un único precepto, sino varios artículos que, en su conjunto, lo regulaban recogiendo aplicaciones concretas del mismo, en las que se destacaba casi siempre el aspecto negativo del principio.

La ley de reforma hipotecaria de 1944 y el texto refundido de 1946 han formulado este principio de forma positiva y han reducido a dos, los artículos 32 y 34, los artículos en que tiene expresión fundamental la fe pública registral. Para resaltar la importancia de este principio, yo quiero aludir a las palabras de la exposición de motivos de la ley de reforma hipotecaria de 1944, cuando nos decía que había sido objeto de particular atención el principio de fe pública registral, elemento básico de todos los sistemas hipotecarios. La presunción legitimadora sería insuficiente para garantizar por sí sola el tráfico inmobiliario si el que contrata de buena fe apoyándose en el registro de la propiedad no tuviera la seguridad de que las declaraciones del registro de la propiedad son incontrovertibles.

Con estas palabras, la exposición de motivos está señalando el ámbito del principio. Las declaraciones del registro son incontrovertibles para el que ha contratado, en determinadas condiciones, apoyándose en él. La protección registral es absoluta porque, como suele decirse, se trata de una presunción juris et de jure de exactitud del contenido del registro.

Es, sin embargo, digno de resaltar que la propia exposición de motivos, y a su luz toda la doctrina siguiente, prefieren configurarla más que como presunción como una verdadera ficción legal. Se acostumbra distinguir por la doctrina dos manifestaciones distintas o dos aspectos de actuación del principio de fe pública registral. El primero de ellos viene expresado por la idea de que el registro es absolutamente exacto, es decir, en beneficio del tercero, lo que el registro proclama es verdad, cualquiera que sea la realidad jurídica extra-registral.

El segundo aspecto declara que el registro es íntegro, es decir, que agota la realidad jurídica y por eso, como dice literalmente el artículo 32 de la ley hipotecaria, los títulos que no estén debidamente inscritos o anotados en el registro de la propiedad no perjudican a tercero. Con gran precisión y una muy concisa claridad, destaca estos dos aspectos la resolución de 21 de abril de 1948 cuando dice que el principio de fe pública tiene una doble actuación que, por una parte, mantiene inatacable la adquisición del tercer adquirente que contrató con quien aparecía como titular del derecho según el registro y, por otra parte, permite desconocer la eficacia de los títulos, derechos o gravámenes que, existentes en la realidad, no hubiesen sido debidamente inscritos, principio recogido por nuestra legislación en la forma determinada en los artículos 32 y 34 de la vigente ley hipotecaria. La protección registral implícita en el principio

de fe pública registral no se brinda a todo titular sino solamente al que, siendo tercero, reúna las condiciones del artículo 34.

Pero conviene resaltar que el concepto de tercero, respecto al cual existe un apoyo radiofónico específicamente dedicado a aclarar su concepto, es distinto en el ámbito civil y en el ámbito registral. Y a remachar esta contraposición voy a dedicar unas breves palabras. A mí me gustan los juegos de palabras y las paradojas, por cuanto si bien parecen poco serios, en ocasiones, en cambio, tienen para mí la gran ventaja pedagógica de que, si se supera el esfuerzo para comprenderlos, después la idea queda casi como grabada a fuego y ya no se olvida nunca.

En este peculiar sentido yo me atrevo a proponeros la paradoja siguiente. El número de terceros civiles es prácticamente infinito, ya que está constituido –leed el artículo 1257 del Código Civil– por todos los ciudadanos del mundo que no sean las dos partes contratantes y sus herederos. Por el contrario, el tercero hipotecario es solamente una persona individual y concretísima, precisamente la persona que ha celebrado el contrato con aquella otra persona individual que figuraba como titular en el Registro de la Propiedad del Derecho Transmitido.

Es decir, insisto, una única persona. Frente a la casi totalidad de ciudadanos que componen la proteica masa de terceros civiles –volved a leer el artículo 1257 del Código Civil–, el tercero hipotecario es solamente uno, aquel que precisamente él contrató con quien, según el Registro de la Propiedad, tenía atribuciones para transmitir el derecho adquirido. Aludido así, el importante concepto de tercero hipotecario, véanse ahora los requisitos exigidos para que funcione el principio de pública registral.

Primero, haber adquirido de buena fe, la cual se presume siempre mientras no se pruebe que el adquirente conocía la inexactitud registral. Segundo, haber adquirido a título oneroso. Los adquirentes a título gratuito, ya sea entre vivos o por causa de muerte, no gozan de más protección que la que tuviera su causante o transferente.

Tercero, haber adquirido del titular según el registro. Cuarto, haber inscrito su titularidad, ya que solamente puede invocar la protección registral como especial forma de valer quien en el mismo figure. Quinto, finalmente, se exige un requisito que no figure expresamente recogido en el texto del artículo 34.

Es necesario que se trate de una adquisición derivativa procedente de un negocio jurídico y, por esta razón, no gozan de protección los que adquieren por ministerio de la ley o por declaración judicial o administrativa. La razón de ser de esta exigencia estriba en la propia entraña del principio de fe pública que se dirige a garantizar el tráfico de los bienes inmuebles y, por lo tanto, la ficción jurídica de considerar que el registro es exacto e íntegro en los casos concretos en que no concuerda con la verdad solamente puede ser mantenida hasta allí donde lo exija la indispensable salvaguardia del tráfico inmobiliario. Por otra parte, si bien es verdad que al respecto era más terminante la expresión legal del artículo correspondiente antes de la reforma hipotecaria, hay que tener en cuenta que, en todo caso, la adquisición a título oneroso supone, inevitablemente, la existencia del contrato.

El ámbito del principio de fe pública registral. Aunque esta es una cuestión que no debería tocarse aquí, ya que corresponde a los principios generales del derecho inmobiliario registral, yo quiero aludir a ella por cuanto el optimismo procedente de mi abundante constitución física y sentido horizontal no me lleva al extremo de perder una oportunidad de remachar alguna idea dándola por sabida. En efecto, la fe pública registral protege al tercero que reúna los requisitos que antes he mencionado y que figuran en el artículo 34 de la ley hipotecaria, asegurándole que será mantenido en su adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante por virtud de causas que no consten en el registro.

Se asegura asimismo que el gravamen que no esté debidamente inscrito, salvo las excepciones concretas en las que no podemos entrar ahora dado el avanzado del tiempo, no podrá perjudicarlo. Esta protección registral se concede sobre la base de la ficción jurídica de que lo manifestado por el registro es verdad absolutamente y que no hay otra verdad distinta de la que el registro de la propiedad proclama. Pero esta presunción de veracidad y exactitud solamente alcanza a los datos jurídicos y por eso la fe pública registral no cubre ni protege a los datos puramente físicos de la finca o titularidad proclamada, es decir, no cubre la propia existencia física de la finca, ni la extensión, ni los linderos, ni las edificaciones en la misma contenidas y de la misma forma quedan también fuera de la protección de la fe pública registral los datos referentes al estado civil del otorgante y a la capacidad del mismo.

Por eso ha podido decir Roca Sastre que el registro de la propiedad figura como titular y finalmente responde frente al adquirente que reúne las condiciones de tercero del artículo 32 y 34 de que el derecho real adquirido existe, aunque en la realidad no haya existido nunca o se haya ya extinguido. Responde asimismo de que el derecho en cuestión pertenece a la persona que en el registro de la propiedad figura como titular y finalmente responde también de la naturaleza de la titularidad proclamada.