

LA PROTECCION REGISTRAL DE LOS COMPRADORES DE BIENES ECLESIASTICOS DESAMORTIZADOS (1863-1869)

SUMARIO: 1. Planteamiento del tema. 2. Los Oficios o Contadurías de hipotecas: contenido y efectos de la toma de razón en los mismos. 3. Los mecanismos registrales establecidos por la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 para dar «certidumbre al dominio». 4. La protección de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados por la Real Orden de 20 de febrero de 1863, los Reales Decretos de 19 de junio y 6 de noviembre del mismo año y el Real Decreto de 11 de noviembre de 1864. 5. Conclusión.

1. El 8 de febrero de 1861 se promulgó en España la llamada «Ley hipotecaria». El proceso de elaboración de esta Ley no había sido fácil: buena prueba de ello son los numerosos proyectos realizados, las fuertes discusiones habidas en la Comisión General de Codificación y en las Cortes, así como los cambios de orientación sufridos durante los veinticinco años que duró el mismo¹.

Y, ¿para qué se promulgó tal Ley?

1. Efectivamente, en el proceso de elaboración de la Ley Hipotecaria pueden distinguirse dos períodos: durante el primero de ellos intentaron resolverse los problemas «hipotecarios» dentro de la codificación civil; durante el segundo, dichos problemas trataron de solucionarse a través de una ley especial.

Dentro del primer período, los trabajos más importantes en materia «hipotecaria» fueron:

1.º El título XVI del Libro III del Proyecto de Código civil de 1836.

2.º Las Bases 50, 51 y 52 del Proyecto de Código civil, aprobadas por la Comisión General de Codificación en 1843.

3.º El Anteproyecto de los títulos del Código civil referentes a las hipotecas y al Registro público, redactado por Luzuriaga en 1848.

4.º Los títulos XIX y XX del Libro III del Proyecto de Código civil de 1851.

Según los autores de la misma, la «reforma hipotecaria» era «urgente e indispensable» para «la creación de bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe, y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados»². Indudablemente, esos autores tenían razón. Pero se trataba de una razón «a medias» porque la principal finalidad que, en el siglo XIX, se pretendió conseguir con la Ley hipotecaria fue la protección —a través del Registro de la propiedad, creado por el propio texto legal— de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados³, cuyas adquisiciones se habían visto en peligro a causa de la actitud adoptada por la Iglesia frente a las disposiciones desamortizadoras de Mendizábal, de Espartero y, sobre todo, de Madoz⁴.

El fracaso de este último Proyecto, debido, entre otras cuestiones, a las resistencias que al mismo opusieron los territorios forales, dio lugar a la elaboración de leyes civiles, especiales por su contenido, «pero que serían de vigencia general y pacífica en toda España, al promulgarse sobre cuestiones acerca de las cuales no era de esperar resistencia alguna por parte de los territorios» citados (TOMÁS Y VALIENTE, FRANCISCO: *Manual de Historia del Derecho Español*, 3.^a ed, Ed. Tecnos, S. A., Madrid, 1981, pág. 544). Y entre estas leyes figuraba, muy en primer plano, la «hipotecaria».

La nueva etapa legislativa se inició con el Real Decreto de 8 de agosto de 1855, que tendió a justificar la decisión de llevar la legislación «hipotecaria» a una ley separada del Código civil, y la Real Orden del 10 del mismo mes y año, que marcó el rumbo que debía seguir la «reforma hipotecaria». Los trabajos realizados por la Comisión General de Codificación en cumplimiento del encargo dado por las citadas disposiciones se plasmaron en un texto que fue remitido al Gobierno en 1860 y aprobado por las Cortes el 8 de febrero del siguiente año.

En un trabajo que se publicará próximamente bajo el título «Registro de la Propiedad y Desamortización», me ocupo detalladamente del proceso de elaboración de nuestra primera Ley «hipotecaria».

2. Estas frases pertenecen a la Exposición de motivos del Real Decreto de 8 de agosto de 1855 y fueron recogidas por los autores de la Ley Hipotecaria en el texto citado, por mostrarse completamente de acuerdo con ellas.

3. De la conexión entre la creación de dicho Registro y las leyes desamortizadoras me ocupo en el trabajo citado en la nota 1 de éste.

4. El siglo XIX presenció un continuo desfile de disposiciones desamortizadoras, pero, indudablemente, las más importantes de ellas fueron el

La Ley hipotecaria entró en vigor el 1 de enero de 1863. No obstante, muy poco después, los flamantes registradores manifestaron a la Dirección General del Registro de la Propiedad las dudas y dificultades que suscitaba la aplicación de determinados preceptos relacionados con el acceso a la recién creada institución registral de los bienes que, durante mucho tiempo, habían estado amortizados en poder de la Iglesia y que, en el siglo XIX, pasaron a nuevas manos. Ante el cúmulo de consultas, la Dirección General acudió, en demanda de soluciones, al Gobierno y éste, por su parte, no dudó en dictar nuevos preceptos sobre la materia que favorecieron a los compradores de bienes procedentes de la desamortización eclesiástica.

Real Decreto de 19 de febrero de 1836, dedicado a la desamortización de los bienes del clero regular, la Ley de 29 de julio de 1837, destinada a desamortizar los bienes del clero secular, la Ley de 2 de septiembre de 1841, que puso en pleno vigor a la de 1837, y la Ley general desamortizadora de 1 de mayo de 1855. Todas estas disposiciones hicieron que las relaciones entre la Iglesia y el Estado español fueran tempestuosas. Y así, en 1851, se llegó a la firma de un Concordato por el que, a cambio de reanudar las relaciones entre los mismos y de no molestar a los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados, la Iglesia consiguió, entre otras ventajas, la terminación de la desamortización de su patrimonio (sobre estos aspectos, véase TOMÁS Y VALIENTE, Francisco: *El marco político de la desamortización en España*, 3.^a ed., Ed. Ariel, S. A. Barcelona, 1977, págs. 103-106), pero la Ley de 1 de mayo de 1855 ocasionó una nueva ruptura de relaciones, así como una alocución en la que el Santo Padre, aparte de declarar la nulidad de dicha Ley, amenazó con no respetar «la cláusula de dicho Concordato, por la cual declaramos que no serían molestados por Nos o por nuestros sucesores los Pontífices Romanos, aquellos que hubiesen adquirido los bienes de la Iglesia enajenados antes de nuestro referido Concordato» (*Documentos Diplomáticos. Rompimiento de las relaciones entre el Gobierno español y la Santa Sede*, en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, VII, 1855, págs. 176-177). El 25 de agosto de 1859 se firmó entre Roma y Madrid un Convenio (publicado como Ley el 4 de abril de 1860), por el que se intentaba poner fin a los problemas planteados por la desamortización (sobre el mismo, véase TOMÁS VALIENTE, F.: *El marco...*, págs. 108 y ss.). Pero los liberales, en cuyos oídos resonaban las citadas palabras del Papa, no estaban muy seguros de que el Convenio de 1859 fuera definitivo y por ello dedicaron todos sus esfuerzos a la búsqueda de un medio que hiciera inatacables las adquisiciones de bienes eclesiásticos desamortizados. Este medio fue el Registro de la Propiedad.

Pues bien, estas páginas van encaminadas a poner de manifiesto la protección que las normas registrales dictadas desde 1863 hasta 1869 —es decir, desde la entrada en vigor de nuestra primera Ley hipotecaria hasta la reforma introducida en la misma por las Cortes Constituyentes del Sexenio Revolucionario— dispensaron a aquellos compradores. Pero no me voy a limitar al estudio de tales normas: examinaré también los asientos del Registro de la propiedad a fin de comprobar el grado de aplicación que las mismas tuvieron en la práctica.

Sin embargo, para entender el alcance de aquella protección es preciso conocer previamente el contenido y los efectos de la toma de razón en los registros existentes antes de la promulgación de la Ley hipotecaria —esto es, en los denominados «Oficios de hipotecas» o «Contadurías de hipotecas»— así como los mecanismos establecidos por la propia Ley para dar «certidumbre al dominio». Veamos, pues, tan importantes cuestiones.

2. Uno de los problemas que más preocuparon a los legisladores del Antiguo Régimen fue el de dar publicidad a los derechos reales que, por no llevar consigo la posesión de los bienes, eran de difícil apariencia frente a terceros. Y no les faltaba razón a aquellos legisladores para estar preocupados porque, durante los siglos XVI a XVIII, las ventas, como libres, de fincas gravadas (sobre todo por censos consignativos) fueron numerosísimas y causaron graves perjuicios a los compradores de las mismas⁵.

Para evitar, pues, la ocultación de tales gravámenes, don Carlos y doña Juana, en 1528 y a petición de las Cortes de Madrid, ordenaron que los «contratos» de «censos y tributos» se presen-

5. La mejor prueba de ello la constituyen las quejas de las Cortes castellanas. De esta manera, las de Valladolid de 1548 decían: «Otro sí, hacemos saber a V. M. que muchas personas cautelosamente echan censos sobre sus haciendas, una, y dos, y tres, y mas vezes sin que el, un comprador sepa del otro, y de ello subceden muchos pleytos y grandes inconvenientes ». Y las Cortes de la misma ciudad, en 1555, expresaban que los «generos de hurtos» cometidos por los que vendían «censos sobre sus haciendas sin declarar lo que sobre ellas tenían vendidos» alcanzaban «gran importancia» (*Cortes de los antiguos Reinos de León y de Castilla*, publicadas por la REAL ACADEMIA DE LA HISTORIA, V, Madrid, 1903, págs. 444 y 695, respectivamente).

taran ante el escribano del lugar en que se otorgaran, «dentro de treynta dias», so pena de pagar «con el dos tanto» la «quantia que rresçibiere por el çenso que ansi vendiere e cargare de nuevo a la persona a quien vendieren el dicho çenso»⁶. En 1538, los propios monarcas, a petición de las Cortes de Toledo, mandaron que en cada lugar «donde oviere cabeza de jurisdicción» se designara a una persona encargada de llevar un libro en el que se registrarán todos los «contratos» de «censos e hipotecas» y que, no registrándose «dentro de un termino», no «hagan fe ni pueda ni se juzgue conforme a ellos, ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningund tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor»⁷. A partir de entonces se establecieron «Registros de censos y tributos» en algunos lugares⁸, pero la suerte de los mismos no fue todo lo buena que cabía esperar. Tanto fue así que, en 1713, Felipe V se vio obligado a dictar nuevas normas para evitar los males derivados del incumplimiento de las disposiciones destinadas a dar publicidad a los derechos mencionados⁹. Y como esas normas fueron también insuficientes, Carlos III, por Pragmática de 31 de enero de 1768, adoptó medidas más enérgicas.

Según esta Pragmática, en todos los pueblos «Cabezas de Partido» así como en los pueblos «Cabezas de jurisdicción» (aunque

6. *Cortes de los antiguos Reinos...*, IV, Madrid, 1882, pág. 478. Esta disposición está recogida en la ley de 2 del título 15 del Libro X de la *Novísima Recopilación de las Leyes de España*, promulgada en 1805.

7. *Cortes de los antiguos Reinos...*, V, Madrid, 1903, pág. 134. Esta disposición está recogida en la Ley 1 del título 16 del Libro X de la *Novísima Recopilación...*

8. Testimonios de ello no faltan, digan lo que quieran los civilistas: José Peraza de Ayala ha demostrado que Tenerife contó con su Registro de censos y tributos desde 1543 (*El contrato agrario y los censos en Canarias*, en A. H. D. E., XXV, 1955, nota 105 de la pág. 291).

9. El monarca no sólo reiteró la disposición dictada por don Carlos y doña Juana en 1539, sino que, entre otras cuestiones, determinó que «los Tribunales, Jueces o Ministros que contra el tenor, forma y modo que en ella se prescribe fueren o vinieren, por el propio hecho, y sin otra ninguna prueba, sean privados de oficio, y se paguen los daños con el quatro tanto.» (D. Felipe V, en Madrid, a consulta del Consejo de 11 de diciembre de 1713 = ley 2 del título 16 del Libro X de la *Novísima Recopilación*).

no lo fueran de partido) que se señalaran por las Chancillerías y Audiencias habían de establecerse «Oficios de hipotecas»¹⁰.

Los «Escribanos de ayuntamiento» de dichos pueblos quedaban obligados a llevar unos «Libros de registro» en los cuales se tenía que tomar razón de

«... todos los Instrumentos de imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos, ventas de bienes raíces o considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas, en que se hipotecaren especialmente tales bienes, Escrituras de Mayorazgos u Obra pía, y generalmente, todos los que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen, con expresión de ellos o su liberación y redención»¹¹.

Así, pues, como señala Angel Sanz Fernández, los Oficios de hipotecas eran registros de «derechos reales sin contacto con las cosas» y por ello excluían «el dominio y aquellos derechos reales que llevan consigo la facultad de poseer»¹².

Por otra parte, los efectos del incumplimiento de la toma de razón en los propios Oficios eran puramente negativos:

«Que . no hagan fe dichos instrumentos en juicio ni fuera de él, para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en el instrumento, cuyo registro se haya omitido»¹³.

Los Oficios de hipotecas siguieron funcionando —bajo la denominación de «Contadurías de hipotecas» y bastante deficientemente, por cierto— durante la mayor parte del siglo XIX. No obstante, en esta centuria sufrieron algunas modificaciones, entre las

10. *Pragmática-Sanción de Su Magestad, en fuerza de Ley, en la qual se prescribe el establecimiento del Oficio de hipotecas en las Cabezas de Partido a cargo del Escribano de Ayuntamiento para todo el Reyno, y la Instrucción que en ello se ha de guardar, para la mejor observancia de la Ley 3, tít. 15 lib. 5 de la Recopilación, con los demás que expresa, Año 1768 Madrid, I.*

En Navarra, sin embargo, los Oficios fueron establecidos en 1817.

11. *Pragmática Sanción...*, II.

12. *Instituciones de Derecho Hipotecario*, I, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1947, pág. 65.

13. *Pragmática-Sanción ...*, IV.

cuales cabe destacar las introducidas por el Real decreto de 31 de diciembre de 1829 y la Instrucción de 29 de julio de 1830 así como por la Ley de Presupuestos de 23 de mayo de 1845 y su Reglamento de la misma fecha.

De esta manera, el Real decreto de 1829 y la Instrucción de 1830 ampliaron la toma de razón en las Contadurías a

«... las ventas, cambios, donaciones y contratos de todas clases, que contengan traslación de dominio directo o indirecto de bienes inmuebles»¹⁴.

Y en cuanto a los efectos de la toma de razón se estableció que los documentos que carecieran de ella

«... no serán admitidos en juicio ni producirán efecto alguno legal»¹⁵.

Dentro de la misma línea, la Ley de Presupuestos y su Reglamento de 1845 declararon sujetos a la toma de razón en las Contadurías de hipotecas a casi todos los actos y contratos referentes a bienes inmuebles, incluido el dominio¹⁶. Y el propio Reglamento ordenó que en las escrituras destinadas a formalizar los contratos especificados en el mismo se insertara «la cláusula de nulidad» si

14. El Real Decreto de 1829 coincidía en este punto con el artículo 4 de la Instrucción de 1830.

15. Artículo 8 de la Instrucción de 29 de julio de 1830.

16. El artículo 1 del Reglamento, que coincidía con la Base primera de la letra E (Derecho hipotecas) de la Ley de 23 de mayo de 1845, decía:

«Estarán sujetos al derecho de hipotecas en todas las provincias del reino e islas adyacentes:

1.º Toda traslación de bienes inmuebles, ya sea en propiedad o en usufructo, cualquiera que sea el título con que se verifique, excepto el usufructo conocido en Aragón con el nombre de viudedad, que corresponde a los cónyuges por la ley, sin necesidad de traslación ni contrato.

2.º Todo arriendo o subarriendo de los mismos bienes.

3.º Toda imposición y redención de censos u otras cargas sobre los mismos.

Quedan exentas de este derecho las herencias en línea recta de ascendientes o descendientes, y las adquisiciones que se hagan a nombre y por interés general del Estado. Pero unas y otras estarán sujetas al registro que ha de llevarse para toda clase de traslaciones de propiedad o de usufructo».

Y, por su parte, el artículo 18 del propio texto reglamentario establecía:

dentro de los plazos fijados para ello no se presentaban al «registro» las copias autorizadas¹⁷.

Por consiguiente, desde 1829 los Oficios o Contadurías de hipotecas quedaron convertidos en registros de gravámenes y de la propiedad. Pero sus efectos seguían siendo muy limitados.

Ahora bien, en el siglo XIX, la salida al mercado de una enorme masa de bienes a consecuencia de las disposiciones desamortizadoras¹⁸ había hecho que la preocupación de los legisladores por las ventas de inmuebles cambiara de signo. En efecto, lo que ellos pretendían en la nueva centuria no era tanto evitar la ocultación de gravámenes como consolidar en manos de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados una propiedad que en diversas ocasiones, como sabemos, se había visto amenazada por la Iglesia. Mas para conseguir esa consolidación las viejas Contadurías de hipotecas eran insuficientes. Por ello, nuestros liberales intentaron —y consiguieron— establecer un medio nuevo que hiciera inatacables las adquisiciones de aquellos compradores. Este medio fue el Registro de la propiedad. Ocupémonos, pues, de dicha institución.

3. El Registro de la propiedad, tal y como aparecía configurado en la Ley de 8 de febrero de 1861, era una institución que tenía por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles¹⁹. Pero, considerado como tal institución, ese Registro requería una forma de actuación. Desde este punto de vista, el Registro de la propiedad era una oficina, constituida, sobre todo, por un archivo formado por libros en los cuales se contenían las informaciones relativas a la propiedad inmobiliaria y a los derechos reales que pesaban sobre la misma²⁰.

«De todos los actos sujetos al pago de derechos de hipotecas ha de tomarse razón en las oficinas de registro...».

17. Artículo 20.

18. De «operación gigantesca de compraventa de tierras» ha calificado Gabriel Tortella Casares a la desamortización (*La economía española, 1830-1900*, en *Historia de España*, dirigida por Manuel TUÑÓN DE LARA, VIII, Ed. Labor, S. A., Barcelona, 1981, pág. 37).

19. Sobre esta cuestión, véase DÍEZ-PICAZO, Luis: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, II, Ed. Tecnos, S. A. Madrid, 1978, pág. 249.

20. Sobre esta cuestión, véase DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos*. . II, páginas 341-342.

Como la publicidad relativa a la situación jurídico-real de los bienes inmuebles se realizaba almacenando esas informaciones en los libros registrales, la operación fundamental que se llevaba a cabo en el Registro era la toma de razón y de constancia en los mismos libros de los hechos, actos o circunstancias que, contenidos en los correspondientes documentos, debían ser publicados por aquella institución. Esta operación recibía el nombre de «asiento».

Los asientos del Registro, según la Ley hipotecaria, podían ser de muy diversos tipos. Y así, unos poseían autonomía y cometido propio dentro de la esfera de la publicidad y otros cumplían una función instrumental; unos exteriorizaban el nacimiento de un derecho o al mismo derecho en la plenitud de su existencia y otros hacían constar la extinción del derecho o la pérdida de vigencia de un asiento anteriormente practicado; unos gozaban de vigencia indefinida y otros la tenían simplemente temporal²¹.

El eje alrededor del cual giraba toda la mecánica registral era el asiento de «inscripción», que, aparte de ser autónomo, de tener misión propia y de manifestar los derechos constituidos, era indefinido en cuanto a su duración. Vamos a ver los efectos de la inscripción y así podremos darnos cuenta de la protección que la Ley hipotecaria de 1861 otorgó a los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados.

La historia de esa Ley se inició con una lucha entre quienes querían que la inscripción en el Registro fuera necesaria para provocar la transmisión de la propiedad o la constitución de un gravamen y quienes defendían el sistema vigente de adquisición del dominio y de los derechos reales, construido sobre la teoría clásica del título y el modo. Fruto de los largos debates sobre la cuestión fue la inclusión, en el Proyecto de Código civil de 1851, del artículo 1858, que establecía lo siguiente:

«Ninguno de los títulos sujetos a inscripción... surte efecto contra tercero, sino desde el momento en que ha sido inscrito en el registro público».

21. Sobre esta cuestión, véase DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos...* II, páginas 346-347.

«No surtir efectos contra tercero», dicen José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida al comentar este artículo, es una expresión «peculiar, convencional, que no debe interpretarse literalmente». Efectivamente, el «negocio no registrado» tenía validez no sólo entre las partes contratantes, sino, en principio, frente a todos. La única excepción a esa regla general de eficacia del acto y del derecho no registrados tenía lugar cuando los mismos entraban «en conflicto con otro inscrito en el Registro en favor del llamado *tercero*, ante el cual tienen que ceder»²².

Más tarde, la Ley hipotecaria incluyó en su articulado, bajo el número 23, un precepto que seguía la misma orientación que el que acabamos de ver y que decía así:

«Los títulos mencionados en los artículos 2.º y 5.º²³ que no estén inscritos en el registro, no podrán perjudicar a tercero».

22. *Derecho Inmobiliario Registral*, Reimpresión, con apéndice de puesta al día a 1976, Librería Bosch, Barcelona, 1977, págs. 197-198.

23. Estos artículos decían lo siguiente:

Art. 2: «En el registro expresado en el artículo anterior, se inscribirán:

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

2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o estingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

3.º Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro, o de invertir su importe en objetos determinados.

4.º Las ejecutorias en que se declara la incapacidad legal para administrar, o la presunción de muerte de personas ausentes; se imponga la pena de interdicción o cualquiera otra por la 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 que exceda de seis años.

6.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en que se hayan anticipado las rentas de tres o más años».

Art. 5: «También se inscribirán en el registro los documentos o títulos expresados en el artículo 2.º, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España, con arreglo a las leyes y las ejecutorias de la clase indicada en el número 4.º del mismo artículo, pronunciadas por tribunales extranjeros, a que deba darse cumplimiento en el reino, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento civil».

Este precepto —que privaba de eficacia en cuanto a tercero a la transmisión que no figurara en los libros registrales— combinado con el artículo 17 de la propia Ley —que cuidaba de que no tuviera acceso a esos libros ningún título de fecha anterior a la última inscripción, con objeto de que dicho título no pudiera servir de arma para atacar al titular inscrito— suponía la aniquilación de los derechos de los titulares anteriores y preferentes que no tuvieran constancia registral²⁴.

Pero nuestros legisladores querían proteger al tercero con mayor amplitud aún. Para ellos, el Registro de la propiedad debía concederle al mismo una protección absoluta, semejante a la que, en su opinión, dispensaban los asientos registrales en ciertas legislaciones «alemanas»²⁵. De esta manera, todo el que adquiriera confiado en la apariencia registral habría de ser tratado como si tal apariencia «coincidiera con la realidad». Para eso, dicho tercero no sólo tendría que considerar como inexistentes las titularidades no inscritas, sino que, además, habría de estar en condiciones de rechazar cualesquiera ataques contra su titularidad que, proviniendo de titularidades antecedentes, no tuvieran su base en las correspondientes inscripciones.

24. El artículo 17 de la Ley determinaba: «Inscrito en el registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble».

Sobre las cuestiones mencionadas en el texto, véase LACRUZ BERDEJO, José Luis, y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís: *Derecho Inmobiliario...*, páginas 198-200.

25. Las influencias «alemanas» en los legisladores de 1861, defendidas por nuestra doctrina desde el siglo XIX, han sido puestas en tela de juicio por Rafael Núñez Lagos, quien considera que fue el sistema belga el que influyó en los mismos (*El Registro de la Propiedad Español*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, marzo de 1949, págs. 137-141). Por su parte, Luis Díez-Picazo opina que el «Derecho Hipotecario español aparece originariamente formado por una fusión de elementos de tradición romanista o francesa con elementos germánicos, que, donde se había producido, o se estaba produciendo, era en Suiza y especialmente en los cantones suizos menos germanizados, más franceses», como lo era el de Ginebra (*Los principios de inspiración y los precedentes de las Leyes Hipotecarias Españolas*, en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*, I, Ed. Castalia, Madrid, 1974, págs. 23-24).

No obstante, al legislar sobre una «materia nueva», la comisión redactora del proyecto de Ley hipotecaria, «más cercana a sus habituales concepciones y fuentes latinas que a sus *desiderata* germánicos», se había situado en un «mal punto de partida», incluyendo en la Ley el citado artículo 23, que, dirigido en las legislaciones de donde procedía a sancionar la negligencia del que no inscribiera, descuidaba proteger la confianza en la apariencia registral, a la que solamente tenía en cuenta, como se deduce de su texto, de una manera negativa: «lo no inscrito no perjudica».

Cuando los legisladores se dieron cuenta de tan tremendo fallo ya estaba avanzadísimo el proyecto de Ley hipotecaria. A pesar de ello, decidieron volver sobre el tema, y, superando lo dispuesto en los artículos 36 a 41²⁶, se detuvieron a considerar el

26. Estos artículos establecían lo siguiente:

Art. 36: «Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, conforme a lo prevenido en esta Ley».

Art. 37: «Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior:

1.º Las acciones rescisorias y resolutorias que daban su origen a causas que consten explícitamente en el registro.

2.º Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores en los casos siguientes:

Cuando la segunda enajenación haya sido hecha por título gratuito.

Cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude.

En ambos casos prescribirá la acción al año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.

Art. 38: «En consecuencia de lo dispuesto en el artículo 36, no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho, por ninguna de las causas siguientes:

1.º Por revocación de donaciones en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el registro.

2.º Por causa de retracto legal en la venta o derecho de tanteo en la enfitéusis.

3.º Por no haberse pagado todo o parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripción haberse aplazado el pago.

4.º Por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita.

5.º Por causa de lesión enorme o enormísima.

6.º Por efecto de la restitución *in integrum* a favor de los que disfrutaban este beneficio.

supuesto «del *tercero* que contrata en vista de lo manifestado por el Registro, cuya confianza en el asiento de su *auctor* no debe ser defraudada». Esta consideración llevó a la comisión redactora de aquel proyecto, en primer lugar, a proclamar la intrascendencia para ese tercero de la nulidad de los asientos antecedentes

7.º Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, con exclusión de las exceptuadas en el artículo anterior.

8.º Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes o fueros especiales concedan a determinadas personas, para rescindir contratos, en virtud de causas que no consten expresamente de la inscripción.

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

Art. 39: «Se entenderá enajenación a título gratuito en fraude de acreedores en el caso primero núm. 2.º del artículo 37, no solamente la que se haga por donación o cesión de derecho, sino también cualquiera enajenación, constitución o renuncia de derecho real, que haga el deudor en los plazos respectivamente señalados por las leyes comunes y las de comercio en su caso, para la revocación de las enajenaciones en fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente u obligación proexistente y vencida».

Art. 40: «Se podrán revocar, conforme a lo declarado en el artículo anterior y siempre que concurren las circunstancias que en él se determinan:

1.º Los censos, enfiteusis, servidumbres, usufructos y demás derechos reales constituidos por el deudor.

2.º Las constituciones dotales o donaciones *propter nuptias* a favor de la mujer, de hijos o de extraños.

3.º Las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago de deudas no vencidas.

4.º Las hipotecas voluntarias constituidas para la seguridad de deudas anteriormente contraídas sin esta garantía y no vencidas, siempre que no se agraven por ella las condiciones de la obligación principal.

5.º Cualquier contrato en que el deudor traspase o renuncie expresa o tácitamente un derecho real.

Se entenderá que no media precio ni su equivalente en los dichos contratos, cuando el escribano no dé fe de su entrega, o si, confesando los contrayentes haberse ésta verificado con anterioridad, no se justificare el hecho o se probare que debe ser comprendido en el caso 3.º del presente artículo».

Art. 41: «Se considerará al poseedor del inmueble o derecho real, cómplice en el fraude de su enajenación en el caso segundo, núm. 2.º, del artículo 37:

al suyo²⁷, y, luego, tras introducir en la Ley el artículo 33 aclarando que «la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos con arreglo a las leyes», a advertir que, a su vez, la anulación o resolución del derecho del *auctor* no provocaría la ineficacia de la adquisición del tercero. Así surgió, como excepción al mencionado artículo 33, el artículo 34 de la Ley hipotecaria, que establecía lo siguiente:

«No obstante lo declarado en el artículo anterior, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo registro»²⁸.

Traslademos esta norma al campo de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados. Las ventas de dichos bienes (contratos), otorgadas por el Estado (persona que en el Registro

1.º Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenación se hiciera, y que coadyuvó a ella como adquirente inmediato, o con cualquier otro carácter.

2.º Cuando hubiere adquirido su derecho bien inmediatamente del deudor, bien de otro poseedor posterior, por la mitad o menos de la mitad del justo precio.

3.º Cuando habiéndose cometido cualquiera especie de suposición o simulación en el contrato celebrado por el deudor, se probare que el poseedor tuvo noticia o se aprovechó de ella».

27. El artículo 30 de la Ley decía: «Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2.º y 5.º, a excepción del de hipoteca, serán nulas, cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º y 8.º del artículo 9, y en el número 1.º del artículo 13.

Las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º y 8.º del mismo artículo 9.º» (los artículos 2.º, 5.º, 9.º y 13 de la Ley pueden verse en las notas 23 y 30 de este trabajo).

Pues bien, en una de las últimas redacciones del proyecto de Ley Hipotecaria se añadió este otro precepto (que pasó a integrarse en dicho texto legal con el número 31): «La nulidad de las inscripciones de que trata el artículo precedente, no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito».

28. Sobre la génesis del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, véanse LACRUZ BERDEJO, J. L., y SANCHO REBULLIDA, F. de A.: *Derecho Inmobiliario...*, páginas 202-204.

podía aparecer con derecho para ello), no se invalidarían en cuanto a los respectivos compradores (terceros), una vez inscritas, aún cuando después se anulara o resolviera el derecho del Estado (otorgante) en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resultaran claramente del mismo Registro. Y entre estas causas, ¿no figuraba la posible anulación de la legislación desamortizadora y la consiguiente recuperación, por parte de la Iglesia, de su antiguo patrimonio?

Muchas personas, sin embargo, habían comprado bienes eclesiásticos desamortizados antes de promulgarse la Ley hipotecaria, inscribiendo los títulos correspondientes en las viejas Contadurías de hipotecas, cuyos asientos, al tener, como sabemos, un valor mucho más limitado que los del Registro de la propiedad, dejaban desamparados a sus titulares frente a cualquier tipo de reivindicación hecha por la Iglesia. Nuestros legisladores conocían perfectamente estas circunstancias y por ello incluyeron en el Reglamento para la ejecución de la Ley²⁹ el artículo 307 que decía así:

«Las inscripciones de los antiguos registros surtirán, en cuanto a los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las nuevas inscripciones, aunque carezcan de algunos de los requisitos que exigen los artículos 9 y 13 de la Ley³⁰ bajo pena de nulidad, y no se lleguen a trasladar a los nuevos registros».

29. Este Reglamento se aprobó por Real Decreto de 21 de junio de 1861.

30. Estos artículos decían lo siguiente:

Art. 9: «Toda inscripción que se haga en el registro, expresará las circunstancias siguientes:

1.º La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y número, si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse.

2.º La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3.º La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4.º La naturaleza del título que deba inscribirse, y su fecha.

5.º El nombre y apellido de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.

6.º El nombre y apellido de la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que se deban inscribir.

Por consiguiente, los mecanismos de protección establecidos por la Ley hipotecaria se aplicaban también a las mencionadas personas sin necesidad de que las mismas efectuaran una inscripción en el Registro de la propiedad. Pero hay que señalar que los legisladores de 1861 se excedieron demasiado en su afán protector.

Efectivamente, según el tenor literal del artículo 307 del texto reglamentario, para que los antiguos asientos de las Contadurías de hipotecas surtieran los efectos de las nuevas inscripciones no hacía falta que los mismos reunieran las circunstancias que, según los mencionados artículos 9 y 13 de la Ley, eran necesarias para la validez de esas inscripciones. Pues bien, tengo a la vista un asiento practicado en una Contaduría salmantina, que hace referencia a bienes eclesiásticos desamortizados y que se verificó con arreglo al sistema de «encasillado», implantado a raíz de las reformas introducidas en tales Contadurías por la Ley de Presupuestos de 23 de mayo de 1845 y su Reglamento de la misma fecha. Los datos que tenían que constar en ese asiento, según la legislación vigente, eran los siguientes: el día, mes y año en que se otorgaron los instrumentos; los nombres y la vecindad de los «Escribanos actuarios»; el «Oficio» en que quedaban protocolizados aquellos instrumentos; los nombres y la vecindad de los otorgantes; la calidad y naturaleza de los contratos, con expresión «de los que son públicos o privados»; los nombres de las fincas, «su cavida situación y linderos»; el valor de las mismas fincas, según las escrituras; las cargas que constaran en éstas; el «valor líquido», y el «Derecho que corresponde a la naturaleza del contrato». El «Escribano de hipotecas» cumplió su misión, rellenando todas las casillas. Pero lo que hay que ver es *cómo* las rellenó. Y al escri-

7.º El nombre y residencia del juez, escribano o funcionario que autorice el título que se haya de inscribir.

8.º La fecha de la presentación del título en el registro, con expresión de la hora.

9.º La conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiera tomado; y si fuera éste de los deben conservarse en el oficio del registro, indicación del legajo donde se encuentre.

Artículo 13: «Las inscripciones de servidumbre se harán constar:

1.º En la inscripción de propiedad del predio sirviente.

2.º En la inscripción de propiedad del predio dominante».

bir ese *cómo* estoy refiriéndome, sobre todo, a las «cargas» que afectaban a las fincas y a los nombres, «cavida situación y linderos» de éstas.

Por lo que respecta a las cargas, lo único que se decía en el asiento era que las fincas quedaban

«... hipotecadas a la seguridad de los plazos que por ella se adeudaran a la nación».

Y en cuanto a los nombres, cabida, linderos y situación de las mismas fincas, el grado de imprecisión era parecido:

«Primeramente una tierra en término de *Arapiles* al sitio de la Cañada su cavida una fanega de segunda calidad, linda por levante con dicho sitio de la Cañada, y norte con término de Palagarcía. 2. Otra al Teso de Sn. Miguel su cavida media fanega de tercera calidad, linda a levante con tierras de los herederos de D. Vicente Montes, norte con otra del Iltmo. Cabildo de Salamanca. 3. Otra al sitio del Rodeo su cavida tres cuartas de segunda calidad, linda a levante con otra de la Encomienda de Sn. Cristóbal de Salamanca. y norte con dicha tierra...».

Y lo mismo se hacía con 55 suertes, que habían adquirido don Francisco Benito, don Policarpo García de la Cruz y don Jacinto Mateo, vecinos de Salamanca, y que habían pertenecido a las «monjas Isabeles» de dicha ciudad³¹.

Como puede observarse, con los datos que aparecen en el referido asiento no es posible determinar ni la finca sobre que recae el derecho, ni la proporción que en el mismo tiene cada titular, ni el importe del crédito asegurado con la hipoteca, ni el objeto individualizado de ésta... Por consiguiente, la aplicación del artículo 307 del Reglamento hipotecario en este caso concreto suponía burlar el que la doctrina actual conoce bajo el nombre de «principio de especialidad»³², que, de otro lado, figuraba entre los pila-

31. Archivo Histórico Provincial de Salamanca, Sección de Contadurías de Hipotecas, núm. 877, folios 108 a 113.

32. «El concepto de *principio de especialidad* —dicen Ramón M.^a Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill— es expresión que denota un criterio singularizador o particularizador, que revela un designio de concreción, especificación o determinación. Aplicado a la *publicidad inmobiliaria regis-*

res fundamentales de la primitiva Ley hipotecaria, según afirmaba la Exposición de motivos de la misma. Mas, aun así, tal asiento (al igual que los demás practicados en las Contadurías)³³, tenía que surtir los mismos efectos que las nuevas inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad, y, entre ellos, el previsto por el artículo 34 de la Ley: de esta manera se consolidaban todas las adquisiciones de bienes eclesiásticos desamortizados, verificadas antes de la promulgación de la Ley e inscritas en las Contadurías de hipotecas.

Esto, como decía Bienvenido Oliver, conducía «al absurdo y a la iniquidad»³⁴. Pero tal «absurdo» y tal «iniquidad» eran conocidos perfectamente por nuestros legisladores: buena prueba de ello es que no se atrevieron a efectuar la equiparación entre los asientos de las Contadurías y los del Registro de la Propiedad en la Ley hipotecaria y la dejaron para el Reglamento. Así se evitaban tropiezos, si no con todos los miembros de las Cortes³⁵, sí al menos con algunos de ellos.

Y llegó un momento en que el Gobierno se vio forzado a pedirle a la Comisión General de Codificación una solución para los graves problemas que se ocasionaban al aplicar el artículo 307 del texto reglamentario. La Comisión se apresuró a declarar «la

tral en nuestro sistema responde al afán de organizarla con claridad, a fin de eliminar toda sombra de confusionismos. Y como los elementos primarios de esta publicidad son la *finca* y los *derechos* que sobre ella recaigan, de ahí que el principio de especialidad impere directamente sobre el elemento finca .. y sobre el elemento *derecho real inmobiliario*, objeto principal del título o acto registrable» (*Derecho Hipotecario*, II, 7.ª ed., Bosch, Casa Editorial, S. A., Barcelona, 1979, pág. 394).

33. De una manera muy parecida a los citados anteriormente están redactados los asientos contenidos en los folios 8, 9, 11 a 13, 33 a 63, 168 y 179, así como en los folios 61 a 79, 81, 87, 95 a 97, 99 a 102, 105 a 107, 125 a 130, 194 y 198, respectivamente, de los libros de Contadurías, que, bajo los números 876 y 877, se conservan en el Archivo y Sección mencionados en la nota 31 de este trabajo. Estos asientos se refieren a bienes desamortizados.

34. *Derecho Inmobiliario Español*, I, Madrid, 1892, pág. 468.

35. ¿Qué iban a decir en contra, por ejemplo, los hermanos Manuel y José Safont, que aparecen en casi todas las listas de compradores de bienes desamortizados que se están publicando actualmente, y que figuraban como miembros de las Cortes en la legislatura en que se aprobó la Ley Hipotecaria?

verdadera inteligencia» de este precepto, diciendo que el legislador, al usar la palabra «inscripciones», se refería a aquellas que

«... extendidas bajo el imperio de la legislación anterior, no necesitaban expresar todas las circunstancias que exige la nueva Ley, pero sí las necesarias, para dar al derecho inscrito la especie de publicidad que la primera requería»³⁶.

Esta enigmática respuesta, como era de esperar, no sirvió para nada. Así lo demuestran los términos en que quedó redactado el artículo 307 del Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria de 21 de diciembre de 1869, aprobado el 29 de octubre del siguiente año:

«Las inscripciones contenidas en los Registros anteriores al 1.º de enero de 1863, surtirán, en cuanto a los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores a la expresada fecha, aunque carezcan aquéllas de alguno de los requisitos que, bajo pena de nulidad, exigen los artículos 9 y 13 de la Ley, y no se lleguen a trasladar a los Registros modernos».

Por otra parte, había algunas personas que compraron bienes eclesiásticos desamortizados antes de 1861, y, a diferencia de las citadas, no acudieron a inscribir los correspondientes títulos en las Contadurías de hipotecas. Nuestros legisladores, que estaban en todo, no quisieron dejar «desamparadas» tampoco a esas personas e intentaron resolver los problemas de las mismas incluyendo en la Ley hipotecaria el artículo 389 que establecía lo siguiente:

«Los que a la publicación de esta Ley hayan adquirido y no inscrito bienes o derechos que según ella se deban inscribir, podrán inscribirlos en el término de un año, contado desde la fecha en que la misma Ley empieza a regir».

La inscripción que se verificara dentro del plazo mencionado había de surtir efectos en cuanto a tercero desde su fecha, cuando el derecho inscrito no constara de los títulos de propiedad, al

36. Cit. por Bienvenido OLIVER: *Derecho Inmobiliario...*, págs. 468-469.

tiempo de la última adquisición. No obstante, si el derecho constaba en tales títulos «se retrotraerán los efectos de la inscripción a la fecha en que se haya adquirido por el dueño». Transcurrido el año, podrían inscribirse también en el Registro de la Propiedad los inmuebles adquiridos antes de la publicación de la Ley hipotecaria, pero esas inscripciones «no perjudicarán ni favorecerán a tercero sino desde su fecha»³⁷.

4. El Real decreto de 8 de febrero de 1861 decía que la Ley hipotecaria debía empezar a regir «dentro del año siguiente a su promulgación en el día que señale el Gobierno de S. M.»³⁸. No obstante, el desastroso planteamiento que se hizo de los Registros de la Propiedad³⁹ obligó a fijar una nueva fecha para la entrada en vigor de dicho texto legal: el 1 de enero de 1863⁴⁰.

Apenas transcurridos dos meses, numerosos registradores le consultaron a la Dirección General del Registro de la Propiedad «si para inscribir los títulos de la propiedad anteriores, era menester que estuviese inscrito el de aquellos de quienes inmediatamente procedían los bienes». Las dudas se fundaban en que el artículo 20 de la Ley «no permite hacer ninguna inscripción, sin que conste inscrito el derecho a favor del que lo transmita» mientras que el artículo 389 del mismo texto legal «señala el plazo de un año para inscribir los derechos adquiridos antes y no inscritos, sin hacer mención de aquella circunstancia»⁴¹.

La Dirección General trasladó el asunto al Ministerio de Gracia y Justicia y éste, tras oír a la Comisión General de Codifica-

37. Artículos 391 y 392 de la Ley Hipotecaria.

En una Comunicación («La protección, por la Ley de 8 de febrero de 1861, de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados») presentada en las Jornadas sobre Desamortización y Hacienda Pública, celebradas en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo durante los días 16 al 20 de agosto de 1982, me he ocupado de los mecanismos establecidos por nuestra primera Ley Hipotecaria para dar «certidumbre al dominio».

38. Artículo 2.

39. Esta cuestión ha sido ampliamente estudiada por OLIVER, B.: *Derecho Inmobiliario*, I, págs. 411 y ss.

40. Artículo único del Real Decreto de 11 de julio de 1862.

41. CÁRDENAS, FRANCISCO de: *Memoria Histórica de los trabajos de la Comisión de Codificación*, en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, XXXVIII, Madrid, 1871, pág. 158.

ción, resolvió que el artículo 20 —que suponía «verificado el tránsito del antiguo al nuevo sistema hipotecario»— sólo debía aplicarse «respecto de los títulos traslativos de dominio, otorgados con posterioridad al planteamiento de dicha ley» y que los títulos anteriores al 1 de enero de 1863, presentados al Registro para ser inscritos con arreglo al artículo 389 —que comprendía «una disposición de carácter transitorio»— podían inscribirse «sin necesidad de que se halle inscrito el anterior»⁴².

Así pues, el acceso al Registro de los bienes que hubieran sido adquiridos antes de la citada fecha era muy fácil ya que se permitía a los adquirentes de los mismos la inscripción de los títulos, aún no figurando el dominio previamente inscrito a favor del transmitente. Pero, veamos por qué se dio tal «facilidad».

Ya sabemos que las inscripciones que se verificaran con arreglo al artículo 389 de la Ley hipotecaria tenían que surtir efectos en cuanto a terceros desde su fecha en el caso de que el derecho inscrito no constara de los títulos de propiedad al tiempo de su última adquisición y que en el supuesto de que el derecho constara en dichos títulos «se retrotraerán los efectos de la inscripción a la fecha en que se haya adquirido por el dueño». Conocemos también que entre los efectos de estas inscripciones se encontraba el previsto en el artículo 34 del propio texto legal, que establecía que los actos o contratos ejecutados u otorgados por persona que en el Registro apareciera con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarían en cuanto a tercero aunque después se anulara o resolviera el derecho del otorgante en virtud de un título anterior no inscrito o de causas que no resultaran claramente del mismo Registro. Pues bien, el Ministerio de Gracia y Justicia se dio cuenta de que los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados que inscribieran sus títulos con arreglo al citado artículo 389 de la Ley no podrían gozar de los beneficios concedidos por el artículo 34 del propio texto legal por no estar otorgados los

Por su parte, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria decía lo siguiente: «También será causa bastante para suspender o denegar la inscripción la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trate a favor de la persona que lo transfiera o grave».

42. Exposición de motivos y artículo 1.º de la Real Orden de 20 de febrero de 1863.

correspondientes contratos «por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello» (no olvidemos que este Registro se creó con posterioridad a las adquisiciones verificadas por dichos compradores). ¿Cuál era la solución más rápida para proteger a estos compradores frente al peligro de anulación de la legislación desamortizadora y consiguiente resolución del derecho del otorgante (esto es, del Estado)? La que se adoptó por el Ministerio: dispensarlos del requisito de la previa inscripción a favor del Estado. Y, ¿en qué se basó el Ministerio para justificar esta dispensa? En el carácter transitorio del mencionado artículo 389.

El recurso a la «transitoriedad», sin embargo, no valía para los adquirentes de bienes procedentes de la desamortización eclesiástica que celebraran los respectivos contratos después del 1 de enero de 1863. Por ello, el Ministerio decidió que a los títulos traslativos de dominio otorgados a partir de aquella fecha les era plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley hipotecaria. En consecuencia, para inscribir estos títulos se necesitaba que el dominio de los bienes eclesiásticos desamortizados estuviera previamente inscrito a favor del Estado. Mas, ¿cómo podía hacerse tal inscripción?

Por Real decreto de 19 de junio de 1863 se dispuso que «el dominio» de todos los bienes pertenecientes al Estado en virtud de las «leyes que establecieron la desamortización» podría inscribirse en los nuevos libros del Registro de la Propiedad «mediante la presentación de un certificado de la autoridad o corporación encargada de la administración y custodia de dichos bienes»⁴³.

La argumentación utilizada por el ministro de Gracia y Justicia para defender esta disposición era la siguiente: el título inscribible del Estado no es otro «que la ley en virtud de la cual adquirió dichos bienes»; un título que se halla consignado en la misma ley «es de tanta fuerza y valor como los que están consignados en escrituras, ejecutorias o documentos auténticos expedidos por el Gobierno, que son los que se necesitan para la inscripción», según el artículo 3 de la Ley hipotecaria; por consiguiente, si estas escrituras, ejecutorias o documentos pueden «producir inscripción», también podrá producirla «una certificación,

43. Artículo 1.

librada por las Autoridades o corporaciones que están encargadas de la administración y custodia de los indicados bienes»⁴⁴.

Afirma Luis Díez-Picazo que para que una certificación pueda ser considerada como tal es preciso que en ella se trasladen datos obrantes en otros documentos o se hagan constar hechos o circunstancias que el funcionario certificante haya presenciado⁴⁵. Desde este punto de vista, pues, el «certificado de dominio» ideado por el ministro de Gracia y Justicia era imperfecto ya que no cumplía ninguno de esos requisitos. Y, además, dicho certificado era peligroso ya que podía provocar auténticos despojos⁴⁶.

Pero los problemas registrales del patrimonio eclesiástico desamortizado (y de sus compradores) no terminaron con el Real decreto de 19 de junio de 1863. En efecto, una Real orden dictada al día siguiente por el ministro de Hacienda dispuso que los bienes del clero y de las corporaciones eclesiásticas no se inscribieran en el Registro de la propiedad hasta que, verificada la «permutación acordada con Su Santidad en el Convenio de 4 de abril de 1861», se enajenaran a particulares⁴⁷. Llegado el momento de la venta, los «Administradores de Propiedades y Derechos del Estado» de las provincias correspondientes estaban obligados a buscar «los títulos de propiedades». Si estos títulos no existían o no podían «ser habidos», los citados administradores tenían que comunicárselo a sus respectivos jefes «para que éstos acrediten la posesión de dichas fincas, y la inscriban en los registros con arreglo a lo establecido en la ley», debiendo otorgarse la escritura de venta judicial «conforme a lo que resulte de la inscripción»⁴⁸.

Así pues, las dos disposiciones que acabamos de comentar —el Real decreto de 19 de junio de 1863 y la Real orden del 20 del

44. Exposición de motivos del Real Decreto de 19 de junio de 1863.

45. *Fundamentos*, II, pág. 298.

46. Por otra parte, el certificado a que se refería el artículo 1 del Real Decreto de 19 de junio de 1863 debía expresar «la ley en virtud de la que tuvo lugar la adquisición a favor del Estado», a qué corporación «perteneían anteriormente los bienes» y «todas las demás circunstancias establecidas en la Ley Hipotecaria y reglamento para su ejecución, a fin de que pueda verificarse la inscripción» (art. 2 del mismo Real Decreto).

47. Artículo 3.

48. Artículo 8.

mismo mes y año— estaban dictadas por dos Ministerios distintos y sostenían criterios también diferentes en orden a la previa inscripción a favor del Estado de los bienes eclesiásticos desamortizados. Ante una misma situación, el ministro de Justicia disponía que se hiciera una inscripción de dominio mediante la presentación de una certificación administrativa y el ministro de Hacienda mandaba que se efectuara una inscripción de posesión, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones transitorias de la Ley hipotecaria. Esta disparidad de criterios tenía gran importancia porque, entre otras cuestiones, las diferencias entre los efectos de uno y otro tipo de inscripción eran enormes. Ciertamente, mientras la inscripción de posesión «perjudicará o favorecerá a tercero desde su fecha, pero solamente en cuanto a los efectos que atribuyen las leyes a la mera posesión» y «no perjudicará en ningún caso, al que tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito»⁴⁹, la inscripción de dominio no dejaba a salvo la acción reivindicatoria del *verus dominus*.

El Gobierno se percató de los problemas que planteaban las dos disposiciones citadas y dio marcha atrás... cinco meses después de que los mismos se plantearan. De esta manera, un nuevo Real decreto, expedido por el Ministerio de Gracia y Justicia el 6 de noviembre de 1863, ordenó que, en lo sucesivo, «todas las fincas del Estado» se inscribieran «con una misma forma». Así se evitaría «el peligro de que rijan sobre esta materia disposiciones incoherentes o contradictorias»⁵⁰. Y, ¿cuál era esa «forma»?

Según el propio Real decreto, los bienes poseídos por el Estado, que debieran enajenarse «con arreglo a las leyes de desamortización», no podrían inscribirse en el Registro de la propiedad hasta que se llevara a efecto su venta en favor de los particulares, aunque «entre tanto se trasfiera al Estado la propiedad de algunos de ellos por consecuencia de la permutación acordada con la Santa Sede»⁵¹.

Al llegar el momento de la enajenación, el «Administrador de Propiedades y Derechos del Estado» en cuya provincia radicaran los bienes tenía que buscar y unir al expediente de venta los

49. Artículos 408 y 409 de la Ley Hipotecaria.

50. Exposición de motivos del mismo Real Decreto.

51. Artículo 14.

títulos de dominio de dichos bienes. Si estos títulos no existían o no se hallaban «se hará esto constar en el referido espediente», extendiéndose por el mismo administrador una certificación, por duplicado, y practicándose en virtud de la misma «una inscripción de posesión antes del día señalado para el remate»⁵².

Indudablemente, el sistema previsto en estos preceptos para inscribir los bienes eclesiásticos desamortizados a favor del Estado era más correcto que el introducido por el Real decreto de 19 de junio de 1863. Ciertamente, era admisible que las nuevas certificaciones —que acreditaban solamente el hecho de poseer el Estado, en concepto de dueño, aquellos bienes— tuvieran el mismo valor que «el dicho de los testigos de la información posesoria»⁵³. Y, por otra parte, las inscripciones hechas mediante estas certificaciones de posesión eran menos peligrosas que las inscripciones de dominio practicadas según lo establecido en el Real decreto de 19 de junio de 1863, ya que dejaban a salvo la acción reivindicatoria del *verus dominus*.

Si el funcionario a cuyo cargo estaba la administración de los bienes procedentes de la desamortización eclesiástica no ejercía «autoridad pública ni facultad para certificar», la certificación de posesión tenía que expedirse «por el más inmediato de sus superiores gerárquicos que pueda hacerlo»⁵⁴.

Y, ¿qué había de hacerse con los dos ejemplares de la certificación?

Estos ejemplares tenían que remitirse al registrador correspondiente, «por el funcionario que los espida», solicitándose la inscripción de posesión que «proceda». Si el registrador advertía en la certificación «la falta de algún requisito indispensable para la

52. Artículo 15.

De otro lado, el artículo 8 del mismo Real Decreto disponía que en la certificación aludida debían hacerse constar: «la naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número en su caso, y cargas reales» de la finca que se tratara de inscribir; el nombre «de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble» cuando constara; «el tiempo que lleve de posesión el Estado» si «pudiera fijarse con exactitud o aproximadamente»; y el «objeto a que estuviere destinada la finca».

53. Sobre esta cuestión, véanse ROCA SASTRE, R. M.^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho...*, III, pág. 242.

54. Artículo 9 del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863.

inscripción», debía devolver ambos ejemplares, «advirtiendo dicha falta después de estender el asiento de presentación, y sin tomar anotación preventiva». En este caso, «se estenderán nuevas certificaciones en que se subsane la falta advertida, o se haga constar la insuficiencia de los datos necesarios para subsanarla». Inscrita, en su caso, la posesión, «conservarán los Registradores en su poder uno de los dos ejemplares de la certificación». El otro ejemplar había de ser entregado al adquirente de los bienes eclesiásticos desamortizados, al otorgarse «la escritura de venta»⁵⁵.

Los compradores de bienes de tal clase, que verificaran sus adquisiciones después de la entrada en vigor de la Ley hipotecaria, podrían inscribir dichos bienes a su favor, presentando «los títulos anteriores» o «la certificación de posesión en su defecto». Por el contrario, los que hubieran adquirido bienes procedentes de la desamortización eclesiástica antes del 1 de enero de 1863 «podrán inscribirlos a su favor presentando tan sólo las escrituras que se les hayan otorgado»⁵⁶.

Las medidas mencionadas no fueron las últimas que, sobre el tema que nos ocupa, se dictaron en el período 1863-1869 ya que el Real decreto de 11 de noviembre de 1864 estableció, sobre la inscripción de los bienes eclesiásticos desamortizados, unas normas que, casi en su totalidad, coincidían con las contenidas en el Real decreto de 6 de noviembre de 1863. En efecto, la única diferencia entre uno y otro Decreto era que el de 1864 especificaba que los compradores de bienes de tal clase que verificaran sus adquisiciones antes del 1 de enero de 1863 podrían inscribir estas adquisiciones a su favor, presentando solamente la escritura de venta, «ya sea ésta de fecha anterior, ya posterior a dicho día, en que empezó a regir la Ley hipotecaria»⁵⁷.

Y, ¿se aplicaron todas las normas que acabamos de ver?

Hasta ahora sólo he podido localizar inscripciones hechas conforme al Real decreto de 11 de noviembre de 1864⁵⁸. Tengo de-

55. Artículos 10, 11, 12 y 16 del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863.

56. Artículo 19 del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863.

57. Artículo 19.

58. Si tenemos presente que las disposiciones que, con anterioridad a este Real Decreto, regularon la inscripción de los bienes eclesiásticos desamortizados a favor del Estado estuvieron vigentes muy poco tiempo y

lante un asiento, extendido en el Registro de la Propiedad de Salamanca el 27 de mayo de 1865, que se refiere a un «solar situado en esta Capital, calleja cerrada tercera, próxima a las denominadas escalerillas de San Martín de esta Ciudad, de doscientos veinte y cuatro pies cuadrados, que linda por Sur con casa de Don Vicente Santos Velasco, Este con otra de Don Víctor Hernando, Norte con calleja de su situación y Oeste con casa de don Joaquín Mezquita»⁵⁹. Este solar perteneció «a la fábrica de la Iglesia de San Martín» de la misma ciudad, la cual «ha estado y está en pacífica posesión de el mismo desde época ignorada, sucediéndole en ella el Estado desde el año de mil ochocientos cincuenta y cinco» por virtud de las leyes desamortizadoras, «aunque no se ha encontrado título escrito de su propiedad, ni aparece ésta inscrita en el Registro correspondiente».

El referido solar fue tasado «en la cantidad de mil ciento veinte reales en venta» y «capitalizado en la de trescientos sesenta reales», convocándose la oportuna subasta bajo el tipo de «mil ciento veinte reales». La subasta se celebró el 1 de diciembre de 1863, «quedando el remate a favor de D. Celedonio Miguel Gómez, vecino de Salamanca», como mejor postor, «en la suma de siete mil diez reales».

Don Celedonio Miguel, a su vez, hizo «traspaso» del solar a don Joaquín Carabias Hernández, «de estado viudo, de cincuenta y cinco años de edad, de profesión comerciante y propietario, de esta vecindad». La escritura de venta a favor de don Joaquín se otorgó el 13 de mayo de 1865⁶⁰.

El 27 del mismo mes y año, don Joaquín Carabias inscribió «su título de compra». Y como dicha compra se hizo después de la entrada en vigor de la Ley hipotecaria, el «Administrador principal

que las ventas de bienes de tal clase que se verificaron en los años que siguieron inmediatamente a la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria no fueron numerosas, no puede extrañarnos que sea difícil encontrar inscripciones realizadas conforme a los Reales Decretos de 19 de junio y 6 de noviembre de 1863 y a la Real Orden de 20 de junio del mismo año.

59. Registro de la Propiedad de Salamanca, Sección 1.ª, Tomo Décimo, Libro 54, folio 97.

60. Así resulta de la escritura de «venta judicial», otorgada ante el escribano don Manuel Fernández Díez (Archivo Histórico Provincial de Salamanca, Sección de Protocolos Notariales, Leg. 7892, folios 226-230).

de Propiedades y Derechos del Estado» había tenido que inscribir, previamente, el «título de pertenencia» del propio Estado, presentando para ello en el Registro un «testimonio o certificado» expedido por él mismo ⁶¹.

Algo distinto ocurrió, sin embargo, con una casa «enclavada en el Casco de esta ciudad (de Salamanca) y en la calle del Rodillo, sin número, no constando su cavida» y que lindaba «por frente o sea el Este con calle del Rodillo, por la derecha o sea el Sur con casa de Clemente Rodríguez, por la izquierda o sea el Norte con solar de Don Pedro Villarreal y por la espalda o sea el Oeste con casa de Román Andrés». Esta casa —que había pertenecido a «la fábrica de la Iglesia de San Román, habiendo estado tiempo inmemorial, en pacífica posesión de ella, aunque no tiene título inscrito de la misma»— fue adjudicada en pública subasta a don Antonio Araujo García, quien pudo hacer directamente a su favor la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, presentando para ello solamente la escritura de venta judicial, ya que esta venta se había efectuado antes del 1 de enero de 1863 ⁶².

5. Así pues, los liberales pretendieron consolidar la propiedad de los bienes eclesiásticos desamortizados en manos de los compradores a través del Registro de la Propiedad, creado por la Ley hipotecaria de 8 de febrero de 1861. El principal mecanismo establecido para conseguir esta finalidad fue el contenido en el artículo 34 del propio texto legal, en virtud del cual las adquisiciones que se verificaran por aquellos compradores y se inscribieran en dicho Registro no podrían ser invalidadas aunque después se anulara o resolviera el derecho del otorgante —esto es, del Estado— por causas que no resultaran del mismo Registro, entre las cuales podía figurar muy bien la anulación de la legislación desamortizadora.

Como muchas personas habían adquirido bienes procedentes de

61. Registro de la Propiedad de Salamanca, Sección 1.ª, Tomo Décimo, Libro 54, folios 97-98.

En los folios 167-169 y 170-172 del Tomo Noveno de la Sección, y del Registro citados se encuentran asientos semejantes al que acabamos de ver.

62. Registro de la Propiedad de Salamanca, Sección 1.ª, Tomo Noveno, folios 198-199.

la desamortización eclesiástica antes de la entrada en vigor de la Ley hipotecaria, tomando razón de sus títulos en las Contadurías de hipotecas, y como los asientos de éstas, al producir unos efectos muy limitados, dejaban a sus titulares sin defensa frente a cualquier clase de reivindicación hecha por la Iglesia, nuestros legisladores incluyeron en el Reglamento para la ejecución de la Ley un precepto que equiparaba los asientos de las Contadurías con las inscripciones practicadas en el nuevo Registro de la Propiedad. Y así, aquellos compradores podrían gozar —sin más trámites— de los beneficios concedidos por el mencionado artículo 34.

Y a los que compraron, antes del 1 de enero de 1863, bienes eclesiásticos desamortizados y no tomaron razón de sus títulos en las Contadurías de hipotecas, el artículo 389 de la Ley les concedió el plazo de un año⁶³ para acudir al Registro de la propiedad. Los efectos de las correspondientes inscripciones —y entre ellos el previsto en el artículo 34 del mismo texto legal— «se retrotraerán» a la fecha en «que se haya adquirido por el dueño», si el derecho constaba en los mencionados títulos.

En teoría, pues, la protección que la Ley hipotecaria (o, si se prefiere, el Registro de la propiedad) otorgaba a los compradores de bienes procedentes de la desamortización eclesiástica era perfecta. Y en la práctica lo fue para los que efectuaron sus adquisiciones antes de la entrada en vigor de dicha Ley y tomaron razón de sus títulos en las Contadurías de hipotecas. Pero los restantes compradores tropezaron con problemas.

El primero de estos problemas fue el planteado por el artículo 20 de la misma Ley, que establecía que sería causa bastante

63. El artículo 1 del Real Decreto de 19 de diciembre de 1865 dispuso lo siguiente: «El plazo señalado por el artículo 389 de la Ley Hipotecaria para inscribir bienes inmuebles o derechos reales adquiridos y no inscritos antes de 1.º de enero de 1863, queda prorrogado hasta tanto que se dicte la disposición legislativa correspondiente.

Y, antes, el artículo 1 del Real Decreto de 29 de diciembre de 1863 había establecido que «Se prorroga por dos años más, que empezarán a correr desde el día 1.º de enero de 1864 y concluirán en 31 de diciembre de 1865, ambos inclusive, el plazo señalado por el artículo 389 de la Ley Hipotecaria para inscribir bienes inmuebles o derechos reales adquiridos y no inscritos antes de 1.º de enero último en que dicha Ley empezó a regir».

para suspender o denegar la inscripción la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio a favor de la persona que lo «trasfiera». ¿Era aplicable este artículo a los que adquirieron bienes eclesiásticos desamortizados con anterioridad al 1 de enero de 1863 o a los que compraron bienes de tal clase después de esa fecha? El Ministerio de Gracia y Justicia, por Real orden de 20 de febrero de 1863, adoptó la segunda solución. De esta manera, los que efectuaron sus adquisiciones antes de la entrada en vigor de la Ley hipotecaria quedaron dispensados de un requisito que era necesario para disfrutar de las ventajas concedidas por el artículo 34 de la Ley y cuyo cumplimiento era imposible. En efecto, ¿cómo podrían haberse otorgado los correspondientes contratos por «persona que en el Registro (de la propiedad) aparezca con derecho para ello» en una época en que todavía estaban funcionando las Contadurías de hipotecas?

Y los que compraron bienes procedentes de la desamortización eclesiástica después de la entrada en vigor de la Ley hipotecaria también encontraron un grave obstáculo. Este obstáculo era la desaparición o la inexistencia de los títulos que se necesitaban para inscribir previamente el dominio sobre aquellos bienes a favor del Estado.

Para superar esta dificultad, el Real decreto de 19 de junio de 1863 dispuso que tal dominio se inscribiera en el Registro mediante la presentación de un certificado de la autoridad o corporación encargada de la administración y custodia de los referidos bienes. Este certificado de «dominio» se admitió a pesar de que el ministro de Gracia y Justicia sabía perfectamente —y así lo reconoció muy poco después— que la Administración se hallaba capacitada para certificar «de los hechos de que tiene oficial conocimiento, como lo es la posesión», mas no lo estaba para acreditar «la existencia de derechos no declarados, y cuya declaración en todo caso no corresponde a ella, como lo sería el dominio de tales bienes»⁶⁴.

Los Reales decretos de 6 de noviembre de 1863 y 11 de noviembre de 1864 sustituyeron aquel certificado de «dominio» por un certificado de «posesión», que únicamente acreditaba el hecho

64. Exposición de motivos del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863.

de poseer el Estado los bienes en cuestión. La inscripción verificada con base en este último certificado producía unos efectos mucho más limitados que la de dominio (aunque esto no preocupaba mucho a los liberales, cuya obsesión, como lo demuestran el artículo 307 del Reglamento hipotecario y la interpretación que se dio al artículo 20 de la Ley, era consolidar las numerosísimas ventas de bienes eclesiásticos desamortizados, efectuadas antes del 1 de enero de 1863). Mas, aun así, no había razón alguna para que el Estado dejara de estar sometido en cuanto a los bienes no afectos al uso público a las normas de la Ley hipotecaria.

De esta manera, el Gobierno entró en «el camino peligroso de las concesiones y relajaciones de los principios fundamentales» de dicha Ley para complacer a los que pretendían «inscribir sus derechos» y encontraban en el mismo texto legal «obstáculos insuperables»⁶⁵, esto es, para complacer a los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados. Y es que, en la sociedad liberal-burguesa de la segunda mitad del siglo XIX, los intereses de estos compradores estaban por encima de todo. Por encima, incluso, de las leyes.

ALICIA FIESTAS LOZA
Universidad Autónoma de Madrid

65. OLIVER, B. *Derecho Inmobiliario...*, I, pág. 657.