

Emilio HONRADO DURANTE

Abogado

• ENUNCIADO:

El Ministerio de Hacienda en 1950 formuló, por débitos fiscales, una reclamación a un propietario de una determinada finca que finalmente fue embargada, subastada y adjudicada al Estado, el cual, sin tomar posesión de la misma, procedió, unos cinco años después, a inscribirla a su favor en el Registro correspondiente. Años más tarde, una persona distinta del embargado, alegando haberla adquirido por herencia de sus padres, fallecidos unos 10 años antes, la vendió, en tanto poseedor real de ella, en escritura pública, en la cual se pusieron de manifiesto los citados particulares a los que se añadieron los datos referidos a que la finca se encontraba libre de cargas, que no estaba inscrita en el Registro a nombre de quien la vendía y que, en fin, se encontraba al corriente en el pago de contribuciones.

Firmada la antedicha escritura de compraventa de la finca en cuestión, el adquirente de la misma promovió su inscripción registral mediante el procedimiento a que se refiere el artículo 205 de la LH, obteniendo finalmente tal inscripción, tras la correspondiente publicación de los pertinentes edictos, pues nadie formuló reclamación u oposición alguna al respecto.

Pasaron los dos años que establece el artículo 207 del texto hipotecario, y transcurrieron 19 años más, cuando el propietario actual de la finca que nos ocupa llevaba, consecuentemente, disfrutando de la finca y teniéndola como propia, con pleno y normal ejercicio de sus derechos y obligaciones, incluso impositiva, durante más de 20 años, recibió un día la noticia de que el Patrimonio del Estado ordenaba al Ayuntamiento, en cuyo territorio la finca se hallaba enclavada, que la pusiera a su nombre en los Registros municipales amparándose por ello en la inscripción registral practicada, a petición del Estado, hacía unos 35 años.

Ante esta noticia, que confirma en las oficinas municipales, el adquirente de hace más de 20 años, formula la pertinente reclamación previa a través de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda de la Provincia, Sección Patrimonio del Estado, pero éste -el Estado- deja transcurrir el plazo trimestral a que se refiere el art. 124, párrafo segundo de la LRJAP y PAC.

• CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Procedimiento para poner fin a la duplicidad de inscripción de una misma finca.
2. Criterios a aplicar para atribuir el dominio controvertido a uno de los titulares registrales.
3. Solución concreta del presente caso.

• SOLUCIÓN:**1. Procedimiento para poner fin a la duplicidad de inscripción de una misma finca.**

El Reglamento Hipotecario en su artículo 313 en la redacción que le otorga el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, establece un procedimiento para que se declare la identidad de la finca objeto de doble inscripción. Pero el artículo establece expresamente que el auto que dicte el Juez de Primera Instancia reservará a los interesados las acciones de las que se consideren asistidos, Regla 3.^a *in fine*, del precitado artículo de la norma reglamentaria, acciones que han de encauzarse por el juicio declarativo correspondiente, normalmente y dado el valor que tienen los bienes inmuebles en el mercado inmobiliario, lo lógico será que el juicio sea el ordinario regulado en el artículo 249.2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto al tipo de acción procesal a plantear, la solución la tenemos que buscar de la mano de la vetusta Sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 20 de abril de 1950, en la que el Alto Tribunal consideraba idónea tanto la reivindicatoria como la declarativa del dominio, a elección del actor, siempre que la petición introducida fuese congruente con el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Es lógica la competencia que se les atribuye a los Jueces de Primera Instancia para poner remedio a la «patología registral», que se conoce con el nombre de **doble inmatriculación**. En efecto, como señala el acápite tercero del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria (LH) los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley, lo que es tanto como indicar que a los registradores, aunque les está permitido hacer ciertas correcciones por ellos mismos, no pueden por sí solos anular o cancelar ningún asiento.

Ello adquiere especial trascendencia cuando se producen dobles y aun múltiples inscripciones, fenómeno que nace de la descoordinación todavía existente entre los Registros y el Catastro, archivo este último, de marcado carácter fiscal, que, más pegado al terreno, se identifica en gran medida con la realidad topográfica, mientras que el Registro de la Propiedad, más ligado al mundo de los derechos y sus titulares, guarda una relación más acusada con la historia jurídica de cada finca, a fin de hacer pública y cognoscible tal historia con las consecuencias a ello inherentes.

2. Criterios a aplicar para atribuir el dominio controvertido a uno de los dos titulares registrales.

El problema ha sido estudiado de una forma muy especial en cuanto a la fijación de criterios generales, por la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal de 30 de noviembre de 1989, que en su fundamento de derecho cuarto, tras aseverar que la doble inmatriculación neutraliza las respectivas presunciones que emanan de los asientos registrales, concreta los siguientes criterios:

1. Criterio de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho Civil, es decir, haciendo abstracción de las normas inmobiliarias registrales.

2. Criterio de prevalencia de la hoja registral de la finca cuya inmatriculación sea más antigua, por ser la primera que acudió al amparo del registro en el tiempo.

Pero esos dos criterios, añade el mismo fundamento de derecho cuarto de la referenciada Sentencia de 1989, no han de ser considerados con igual valor, pues el primero de ellos es calificado como regla general a la que hay que añadir en primer término y, sólo cuando con arreglo a ese criterio de prevalencia no es factible solucionar la cuestión con seguridad, debe resolverse con arreglo al segundo, solución esta lógica, pues, ante la neutralización de las presunciones registrales respectivas que emanan de asientos entre sí contradictorios y no siendo factible hacer prevalecer a uno sobre otro, lo más aconsejable, en aras de un criterio de justicia, es acudir al mejor derecho que derive de las normas civiles, dejando para un segundo lugar y de manera subsidiaria el sistema de resolución del conflicto basado en la antigüedad de la inmatriculación, en aras de un criterio de seguridad jurídica que, obviamente, ha de ser secundario al de justicia.

En suma, busquemos lo justo, que conlleva lo seguro, y sólo si ello nos fracasa, busquemos lo seguro, aunque pueda implicar alguna duda sobre su justicia.

Sobre esta cuestión ha vuelto la Sala Primera del TS en otras ocasiones, destacando, a mi modo de ver, la Sentencia de 25 de mayo de 1995, la cual, en su fundamento de derecho tercero, tras señalar y reiterar que la presunción posesoria del párrafo primero del artículo 38 de la LH, no puede ni debe ser tenida en cuenta, al tener ambos litigantes su pretendido derecho de dominio inscrito en el Registro, por lo que ambos quedan amparados registralmente, expone para resolver tal cuestión, los siguientes criterios:

1. No es posible dar fórmulas genéricas aplicables a todos los casos posibles.
2. Procede atender prioritariamente a las normas del Derecho Civil, que han de prevalecer sobre la de derecho hipotecario, de forma y manera que se dé preferencia a la titulación material sobre la meramente formal.
3. La preferencia entre los titulares inscritos registralmente ha de buscarse en el título civil originario de la adquisición, es decir, en alguno de los que enumera el artículo 609 del Código Civil (CC).
4. Sólo en los casos en los que no pueda determinarse la preferencia entre titulares con arreglo a las normas de Derecho Civil, habrá que acudir a los principios registrales, que podrán completar o reforzar las titulaciones, añadiendo un soporte complementario.

3. Solución concreta del presente caso.

De acuerdo con los anteriores criterios expuestos, en el supuesto de hecho que nos ocupa, la cuestión planteada se ha de resolver, examinando las titulaciones del Estado y las del adquirente reclamante, empezando por las de aquél, al ser el titular inscrito más antiguo, parece deducirse la preferencia de la hoja registral o inscripción de la que resulta la titularidad del Estado, habida cuenta de que ésta tiene su origen en unas actuaciones plenamente documentadas de las que resulta el impago de una contribución o impuesto y su exacción mediante el embargo de la finca, su subasta, la adjudicación al Estado y la pertinente inscripción a favor del mismo, al tiempo que de las actuaciones y documentación del adquirente reclamante resulta que éste adquirió de quien no acreditó su dominio documentalmente, con lo que en cuanto al ejercicio de una acción reivindicatoria, resultaría que no le sería factible ejercitarla con éxito, por cuanto, igualmente, no le sería factible ejercitarla al transmitente en el documento público por el que aquél adquiría.

Pero la cuestión, que así planteada parecía decidir el problema a favor del Estado, tiene otros particulares que se deben tener en cuenta.

Y tales particulares están constituidos por los siguientes datos fácticos, aunque el Estado realizó todas las operaciones citadas de embargo, subasta, adjudicación e inscripción registral, nunca llegó a tomar posesión real y verdaderamente de la finca, la cual continuó en poder del deudor fiscal y, posteriormente, hasta llegó a pasar a manos de un tercero que fue quien la vendió en documento público al adquirente reclamante, el cual paso a poseerla pública y pacíficamente durante más de 20 años, por lo que ha de reconocerse el derecho de propiedad de este último, en tanto poseedor de buena fe y con justo título, invocando, al efecto, el contenido normativo de los artículos 1.950 y 1.952 del CC, de forma tal que, habiendo poseído el adquirente reclamante con tales condiciones y por tiempo más que superior a 10 años, es claro que se produjo una adquisición del derecho de la finca por prescripción entre presentes, ya que en atención a lo establecido en el artículo 1.958 del mencionado Código, no puede sostenerse con seriedad mínima que el Estado y su Administración sean calificados de «ausentes» o, más aún, de residentes extramuros de España.

En conclusión, en el presente supuesto, atendiendo a la preferencia y prevalencia de la inscripción registral originada en segundo lugar en el tiempo, procede atribuirse el dominio de la finca al reclamante, ordenando la cancelación de la que lo fue en primero, es decir, la que era favorable al Estado.

Como puede observarse, en la solución del caso, se ha atendido al criterio prioritario que, según la doctrina jurisprudencial, implica la aplicación de las normas civiles puras por encima de las hipotecarias en los casos de doble inmatriculación, dejando en consecuencia, a un lado y prescindiendo absolutamente de los principios y presunciones registrales.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **SSTS de 25 de abril de 1950, 30 de noviembre de 1989, 30 de septiembre de 1994 y 25 de mayo de 1995.**
- **Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 1.º, 38, 205, 207 y 238.**
- **Código Civil, arts. 609, 1.950 y 1.952.**
- **Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, art. 249.2.**
- **Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH), art. 313.**