

CLEMENTE MEORO, Mario E.: *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*, ed. tirant lo blanch, Valencia, 1997, 380 pp.

1. Una de las disfunciones del Registro de la Propiedad (RP) es la posibilidad de que una misma finca, o parte de ella, aparezca en dos o más folios registrales a nombre de distintos titulares. Es éste un supuesto de doble inmatriculación (DI) (en sentido estricto) y las causas de su origen son dispares (facilidad para inmatricular una finca, no apoyo del RP en el Catastro, etc).

Descubierta la DI, procede determinar quién es el verdadero titular de la finca, entre los titulares registrales en conflicto. Para ello ha de acudirse a la oportuna regla o reglas jurídicas. El problema es que la Ley Hipotecaria (LH) y el Reglamento Hipotecario (RH) no ofrecen, de forma directa, cuáles son estas reglas. Como de sobra es sabido, el artículo 313 RH se limita a preceptuar, que descubierta la DI puede pedirse que se «dicte auto ordenando que se extienda nota suficiente expresiva de la doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración de mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente». Esta realidad obliga, a la jurisprudencia y a la doctrina de los autores, a buscar las reglas jurídicas de solución. Y en esta línea de búsqueda hemos de situar la presente monografía de Clemente.

2. ¿Cuáles son, en síntesis, las reglas jurídicas a las que acude Clemente para determinar, quién es el titular de la finca doblemente inmatriculada?

La primera cuestión sobre la que se pronuncia es que, a diferencia de algunas sentencias del TS y de algunos autores, admite la aplicación de las normas y principios hipotecarios a la DI. Resuelta esta cuestión, que posee un carácter previo por cuanto condiciona el abanico de reglas a las que se pueden acudir, Clemente pasa a desarrollar en qué casos procede, y en cuáles no, la aplicación de las normas y principios hipotecarios. Expone su opinión desde dos distintos puntos de partida: a) distinguiendo según el modo de adquirir del sujeto implicado (*a domino, a non domino*) (pp. 206-218); b) si los sujetos implicados tienen o no la condición de tercero hipotecario (pp. 218-220). Con la única pretensión de una mayor brevedad en la exposición, reproducimos la opinión de Clemente desde el segundo punto de partida. Distingue aquí tres casos, que son los siguientes.

2.1 *Ambos titulares registrales son terceros hipotecarios.* En este supuesto no cabe acudir al principio de fe pública registral. La justificación de esta inaplicación se encuentra en que la protección que se obtiene por la fe pública registral deriva de la inscripción, y dado que ambos titulares son titulares registrales, los respectivos beneficios de la fe pública registral se neutralizan. No hay razón que justifique dar preferencia, por este principio, a un titular sobre el otro. Esta regla de la neutralización de efectos registrales, que aquí se encuentra aplicada a la fe pública registral, es un criterio claro para Clemente. Y consecuencia de dicha neutralización, tampoco pueden aplicarse las reglas del artículo 36 LH (usucapación *contra tabulas*), porque este artículo es un efecto de la fe pública registral del 34 LH.

El criterio de solución al que Clemente entiende que debe acudirse es el de la usucapación. Es un modo de adquirir originario, que al mismo tiempo determina la extinción del dominio del sujeto que había adquirido con anterioridad. En la DI, se prefiere al titular registral que, además, poseyó, en concepto de dueño, la finca durante los plazos señalados en el CC (usucapación ordinaria, extraordinaria).

Y en el caso de que ninguno de los titulares registrales hubiera podido adquirir por usucapación, según Clemente, debe diferenciarse si la DI tiene su origen en

una doble venta o no. En el caso de la doble venta, se prefiere a quien primero inscribió (aplicación del artículo 1473 CC); en otro caso, se comparan los títulos civiles de ambos y se da preferencia al titular registral que deriva su asiento del *verus dominus*, aunque hubiera inscrito con posterioridad al otro titular registral.

2.2 *Uno sólo de los titulares registrales es tercero hipotecario.* Señala Clemente que el titular registral que no es tercero hipotecario sólo puede haber adquirido por usucapión (modo originario). Aquí son aplicables las reglas del artículo 36 LH, y ello, porque ya sabemos que este artículo es un efecto de la fe pública registral y porque uno sólo de los titulares registrales implicado en la DI es tercero hipotecario (no hay pues neutralización de efectos).

Recordemos que el artículo 36 LH (usucapión *contra tabulas*) ofrece unos criterios de solución para el caso del tercero hipotecario que adquiere una finca, en alguna de estas tres situaciones: 1) finca ya adquirida por otro sujeto distinto a su transmitente por usucapión [art. 36.I.a) y b) LH]; 2) finca poseída por un sujeto distinto a su transmitente y al que le queda un año para completar la usucapión [usucapión cuasi consumada; art. 36.I.a) y b) LH]; y 3) finca poseída por un sujeto distinto a su transmitente y al que le queda más de un año para la usucapión (usucapión en curso; art. 36.II LH). Dependiendo de cómo sea el concreto supuesto y aplicando las reglas del artículo 36 LH, en unos casos será preferido el titular registral tercero hipotecario, y en otros, el titular registral, poseedor en concepto de dueño y no tercero hipotecario.

2.3 *Ninguno de los titulares registrales es tercero hipotecario.* El primer criterio al que ha de acudir es el de la usucapión: tiene preferencia el titular registral que usucapió la finca. Sin embargo, si ninguno de los titulares registrales implicados ha usucapido, Clemente diferencia si el origen de la DI es una doble venta (aplicación del criterio de la prioridad en la inscripción: art. 1473 CC), o uno de los titulares trae causa de quien inscribió con título nulo o falso (se prefiere al otro titular registral).

3. Pero Clemente no se limita a ofrecer al lector los anteriores criterios de solución para las distintas situaciones de DI. En su monografía, trata con detenimiento otras cuestiones que suscita la DI y de las cuales sólo exponemos algunas. Con ello pretendemos que el lector pueda darse cuenta de la riqueza del estudio llevado a cabo por Clemente sobre la DI.

3.1 A propósito del artículo 36 LH, que como hemos expuesto se aplica sólo si uno de los titulares registrales implicados es tercero hipotecario, Clemente plantea dos cuestiones.

La primera es si el artículo 1949 CC está vigente o derogado por el artículo 36 LH. Dice aquél: «Contra un título inscrito en el RP no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de terceros, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo». Indica Clemente que la redacción del artículo 1949 CC coincide parcialmente (en la usucapión ordinaria frente a tercero) con la de los artículos 35 LH 1869 y LH 1909 (idénticos éstos). Los artículos 35 diferenciaban la usucapión frente a «tercero» y frente «al dueño dueño legítimo del inmueble». La distinción se basa en cómo se establece la relación de usucapión. El «dueño legítimo del inmueble» es el titular registral frente al que se inicia la usucapión, y el «tercero», el sujeto que adquiere la finca del titular registral con posterioridad al inicio de la usucapión. Por otra parte, recuerda Clemente que las reglas de estos preceptos tienen justificación, si tenemos presente que hasta el 1 de enero de 1875 se permitía la inscripción de títulos contradictorios de dominio y que hasta la LH de 1909 se admitía la inscripción de la

posesión de una finca ya inmatriculada a nombre de otra persona. Con la LH de 1944 aparece el vigente artículo 36, y en opinión de Clemente, éste deroga el artículo 1949 CC.

Esta derogación tiene consecuencias en el sistema de cómputo del plazo exigido para la usucapición ordinaria frente al tercero. El artículo 36 LH no especifica cómo se inicia el cómputo del plazo de posesión de la usucapición y se limita a decir que, en la usucapición *contra tabulas* frente a quien no es tercero, «se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil» (36.III LH). Esta regla implica, en la DI, que en la usucapición *contra tabulas* no se inicia el cómputo del plazo de posesión del usucapiente desde que inscribió en el RP (el art. 1949 CC está derogado), sino desde que hubo efectiva posesión en concepto de dueño; además, puede sumar a su posesión el tiempo de su causante, y, se presume que el poseedor actual, que lo ha sido en época anterior, ha poseído durante el tiempo intermedio (art. 1960 CC).

La segunda cuestión que Clemente plantea sobre el artículo 36 LH es la de, a qué tipo de usucapición se refiere, y a su entender, incluye la extraordinaria y la ordinaria. Afirma Clemente que el usucapiente sí puede ser de buena fe (requisito de la usucapición ordinaria) porque no se le exige que consulte otro folio del RP diferente al folio en el que aparece la titularidad de su transmitente (se ha alegado que no puede haber buena fe si otro folio del RP publica, sobre la misma finca, la titularidad de otro sujeto distinto al transmitente).

3.2 Como es conocido, los artículos 38.I *in fine* y 35 LH establecen una serie de presunciones posesorias en favor del titular inscrito. Clemente plantea si tales presunciones posesorias pueden aplicarse a la DI. Su respuesta es negativa.

Entiende Clemente que la presunción de que quien tiene inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene su posesión (art. 38.I *in fine* LH), no funciona en la DI porque, al ser todos titulares inscritos, se produce la neutralización de los efectos derivados de la inscripción. Y la misma justificación aplica al artículo 35 LH. Éste regula la usucapición *secundum tabulas* y establece las presunciones de que el titular inscrito «ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia de su asiento y de los antecesores de quienes traiga causa». En la DI, al titular registral que le interese (recuérdese, la usucapición permite en algunos casos saber quién es el verdadero titular) habrá de probar su posesión en concepto de dueño. Y, aclara Clemente, probada la posesión en concepto de dueño, de esta prueba no debe extraerse la consecuencia de aplicar las demás presunciones posesorias del artículo 35 LH (posesión pública, pacífica e ininterrumpida y de buena fe). No obstante esto, el titular registral sí se beneficia de las presunciones posesorias del CC (la de los arts. 434, 435, 436, 448, 459, 1960.2.^a), y ello, no por ser titular registral, sino por ser poseedor.

Por otra parte, y en relación al «será justo título la inscripción» del artículo 35 LH, Clemente entiende que el titular registral, que probó su posesión en concepto de dueño, no puede ampararse en esa equiparación. La razón es, una vez más, la neutralización de los efectos de la inscripción cuando hay una DI. En consecuencia y de acuerdo con el CC (art. 1954), el titular registral poseedor también debe de probar su justo título verdadero y válido.

3.3 Hemos dicho que Clemente admite la aplicación de las normas y principios hipotecarios a la DI y entre éstos está el principio de fe pública registral del artículo 34 LH. En contraste con esta opinión, hay autores y sentencias del TS que niegan, por diversas razones, la aplicación del artículo 34 LH a la DI.

Clemente expone esas distintas razones alegadas y nos indica porqué discrepa de ellas. En concreto:

a) El TS ha afirmado la no aplicación de los efectos de la fe pública registral si ambos titulares son terceros hipotecarios (neutralización de efectos). Ante esto, Clemente señala que esta argumentación permite aplicar la fe pública registral si sólo uno de los titulares registrales es tercero hipotecario (éste, en principio, será preferido).

b) Otras sentencias del TS han afirmado que no hay tercero hipotecario porque, al publicar el RP, en otro folio, la titularidad de la finca a nombre de persona distinta del transmitente, el adquirente no puede ser considerado de buena fe (requisito del art. 34 LH). Clemente, tras recordar la presunción legal de buena fe y que para destruirla el TS exige prueba cumplida y rigurosa de lo contrario, entiende que es difícil, sólo con esa argumentación, considerar que el adquirente no es de buena fe. Según Clemente, el tercero hipotecario debe atenerse al folio registral de su transmitente y no se le exige (diligencia), que consulte todos los asientos del RP para constatar si la finca que adquiere está inmatriculada en otro folio registral distinto al de su transmitente. Ahora bien, dice Clemente, si se puede probar que el adquirente conocía la DI, no es de buena fe y no dispondrá en consecuencia de la protección de la fe pública registral.

c) Hay sentencias de TS que justifican la no aplicación del artículo 34 LH a la DI, en que este precepto no se extiende a los datos de hecho. Clemente no admite este argumento porque lo que se discute en la DI es una cuestión jurídica (titularidad) y no una cuestión de hecho (linderos, cabida, etc).

d) El artículo 34 LH establece que para proteger al tercer adquirente no ha de constar en el RP causa que «anule o resuelva» el derecho del transmitente y dado que en la DI sí consta, alguna sentencia del TS y García-Monge han sostenido la inaplicación del artículo 34 LH a la DI. Aquí, Clemente reitera que el adquirente sólo está obligado a comprobar el folio en el que consta el derecho de su transmitente, y no los demás folios del RP. Luego procede la aplicación del artículo 34 LH a la DI. Añade, además, que con relación al folio del transmitente sólo perjudican al adquirente las causas que constan claramente en dicho folio («explícitamente» según el art. 37.1.º LH). No obstante esto, reconoce que puede haber casos en los que haya indicios relevantes que deben inducir al adquirente a indagar la realidad extrarregistral y demás asientos del RP.

e) Varias sentencias del TS niegan la aplicación del artículo 34 LH a la DI porque en la inscripción falta la exactitud necesaria para que haya efectos registrales. Aclara Clemente que este argumento jurisprudencial no es muy explícito y es difícil saber qué quiere decir. Advierte, que presupuesto de aplicación del artículo 34 LH es que el RP sea inexacto; que sólo si hay discordancia entre realidad extrarregistral y registral puede plantearse que prevalezca la primera sobre la segunda, y a su entender, como ya sabemos, el principio de fe pública registral se aplica en la DI.

3.4 Un criterio de solución para la DI, defendido por varios autores y diversas sentencias del TS, es el de la antigüedad en la inscripción. Aquí la cuestión no es admitir este criterio para la DI –ya sabemos que Clemente lo aplica–, sino determinar cuál es su apoyo jurídico. Y a ello procede Clemente.

Algunas sentencias del TS justifican este criterio de solución en el principio de prioridad. Clemente matiza que no puede acudirse con carácter abstracto a dicho principio (¿el que primero contrató, adquirió o inscribió?), sino que ha de

acudirse a una prioridad concreta que, a su entender, en la DI es la relativa a la inscripción en el RP.

También se ha apoyado el criterio de la antigüedad en la inscripción en el artículo 1473.II CC («Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro»). Entiende Clemente, que el artículo 1473.II CC se aplica a la venta de una finca por un vendedor a dos o más compradores distintos, siempre y cuando la primera venta no esté consumada cuando tiene lugar la celebración de la segunda. La norma del artículo 1473.II CC se relaciona con el principio de inoponibilidad, formulado éste en los artículos 32 LH y 606 CC. Este principio es típico de los sistemas registrales latinos y tiene por fin solucionar casos en los que hay varios adquirentes de un mismo transmitente: el RP no garantiza que este último sea dueño, sino que los actos de su transmitente, no inscritos con anterioridad, no perjudican al que inscribe. Pero, aclara Clemente, este principio de inoponibilidad está conectado con el de prioridad: la inoponibilidad se concreta en un determinado momento (aspecto temporal), y esto lo hace el principio de prioridad.

Asentadas las anteriores ideas, Clemente plantea cómo juegan los principios de inoponibilidad y prioridad en la DI. A propósito del primero, afirma que sólo podría aplicarse a los supuestos de doble venta, pero, como los titulares en conflicto son todos titulares registrales (DI), tiene lugar la neutralización de este efecto derivado de la inscripción. Sin embargo, sí puede acudir al principio de prioridad. Principio que según Clemente, y ya lo hemos expuesto *supra*, opera si ambos titulares son tercero hipotecario, o si no lo son, siempre que el conflicto derive de un mismo transmitente, pero no opera si uno de los titulares registrales es tercero hipotecario y el otro no (aplicación aquí del principio de fe pública registral).

3.5 El último principio hipotecario en el que se detiene Clemente en relación a la DI es de la legitimación registral del artículo 38.I, regla primera, LH. Coincide con el TS en su no aplicación a la DI, consecuencia de la neutralización de los efectos de la inscripción por ser todos titulares registrales.

4. Hemos de destacar la metodología empleada por Clemente en el estudio de la DI, con la cual coincidimos. A lo largo de su exposición y en cada uno de los concretos apartados, además de manifestar cuál es su opinión y el porqué de ella, va combinando, de forma correcta y con soltura, la doctrina de los autores y de la jurisprudencia del TS. Esto último da al trabajo una destacable visión práctica y realista de la DI, y es de valorar porque con ello podemos darnos cuenta de la variedad de supuestos encerrados tras la DI y de cómo éstos se solucionan (lo que permite ante un caso concreto una mayor previsibilidad en la solución que pueda dar el órgano judicial y, con carácter general, un incremento de la seguridad jurídica). La claridad en el lenguaje empleado y plasticidad de transmisión de las distintas ideas son también de destacar. Éstas siempre son necesarias e imprescindibles, pero su falta quizá se note más en una materia como la del RP, en la que existe gran variedad de opiniones doctrinales y, en algunos casos, resulta difícil aglutinar o clasificar las grandes líneas sobre un tema. Se trata de una monografía que, como siempre ocurre, se puede o no estar de acuerdo con su contenido, pero que, y esto es lo relevante, ofrece el estado de la cuestión sobre la DI e induce a la reflexión.

En cuanto a la estructura de la obra, es como sigue: tras un prólogo y una introducción, el apartado primero se titula, *Concepto y causas de la doble inmatriculación*; el segundo, *Previsiones legales relativas a la doble inmatriculación*; el tercero, *Criterios jurisprudenciales y doctrinales sobre la determinación del titular legítimo en los supuestos de doble inmatriculación*; el cuarto, *Principios hipotecarios y doble inmatriculación*; el quinto, *Usucapión y doble inmatricula-*

ción; y el sexto, *Conclusiones sobre los criterios de solución en caso de doble inmatriculación*. Continúa con dos apéndices: uno de resoluciones de la DGRN, otro, de sentencias del TS (Sala 1.ª). Sigue con dos índices de resoluciones de la DGRN y de sentencias del TS. Y acaba con la bibliografía utilizada.

Nieves FENOY PICÓN

LOBATO GARCÍA-MIJÁN, Manuel: *La reserva de dominio en la quiebra*, ed. Civitas, Madrid, 1997, 383 pp.

La reforma indefinidamente pendiente del Derecho concursal parece haber desincentivado los estudios doctrinales en la materia. Resulta, ciertamente, llamativo el menguado número de publicaciones monográficas que se adentran en el Derecho concursal. De este modo, el escaso tratamiento monográfico ocasiona a los intérpretes difíciles problemas en la práctica, que, muchas veces, inducen a los operadores jurídicos a establecer criterios alejados de la deseable puridad jurídica.

Por este motivo, la aparición de una monografía sobre Derecho de quiebras debe ser siempre bienvenida. En la obra que analizamos se estudia, en concreto, el régimen de las garantías mobiliarias en la quiebra a propósito de una garantía mobiliaria específica: la reserva de dominio. La reserva de dominio es un pacto frecuente en cualquier transacción en la que el pago del precio queda total o parcialmente aplazado. Consiste en una estipulación por la cual comprador y vendedor acuerdan que el vendedor retendrá la propiedad hasta el completo pago del precio. Cobra, consiguientemente, gran relevancia práctica la determinación de hasta qué punto dicho pacto es vinculante en las situaciones concursales y, en general, en las situaciones de prelación de créditos –embargos, tercerías.

Como paso preliminar al análisis de la cuestión principal –régimen de las garantías mobiliarias en la quiebra– en el libro se desbrozan cuestiones generales como la controvertida naturaleza de la reserva de dominio y aspectos funcionales de tal naturaleza (embargo, subsistencia de la reserva de dominio pese a la caducidad de la inscripción), el régimen de la quiebra sobre los contratos pendientes de ejecución, la aplicación del artículo 1124 CC a las situaciones concursales y el sistema de retroacción de la quiebra.

Los requisitos de la oponibilidad de la reserva de dominio se examinan tanto respecto de la quiebra del comprador como de la quiebra del vendedor. En todo caso, el autor destaca la insatisfactoria regulación legal de las garantías mobiliarias dentro de la quiebra y critica, especialmente, la necesidad de inscripción de la reserva de dominio para su oponibilidad a terceros. Desde esta perspectiva, el sistema español aparece orientado por una perspectiva formalista en la que se intenta escapar a la aplicación del principio de la *par conditio creditorum* a través de mecanismos contractuales: *leasing*, *reserva de dominio*, etc. Es, por ello, especialmente interesante el análisis efectuado por el autor en relación con las garantías atípicas (condición resolutoria expresa, negocios fiduciarios, ventas con pacto de retroventa con finalidad de garantía, *leasing* y derechos reales limitados en función de garantía).

El estudio se completa con un análisis de los aspectos de Derecho Internacional Privado y con la regulación de la materia en la Compilación Navarra. Este último tema suscita la *vexata quaestio* relativa a la competencia del Estado y las