

Un esquema de Código Inmobiliario.

Ya que, con la apertura de la Asamblea Nacional, parece que empieza a desarrollarse un período legislativo, aun en materias relacionadas con el Código civil, no sería malo que la Asociación de Registradores preparase un proyecto referente a la propiedad inmueble, para ofrecerlo a la consideración de dicha Asamblea, antes de que toquen esta materia otros elementos menos preparados en problema tan trascendental en el orden civil y social como la propiedad inmueble. Sobrados elementos existen en la Asociación para formar una ponencia selecta, que con todo detenimiento y examinando nuestra legislación, las modernísimas extranjeras y la realidad social española, prepare un proyecto orgánico y útil sobre régimen inmobiliario. A despertar la atención de nuestros doctos van estas líneas, en las que expondré, como en cuadro sinóptico, lo que pudiera ser la estructura de un Código o Ley Inmobiliaria, ya para que se considerase como una ley aparte, ya para incluirlo como apéndice al Código civil, con la consiguiente derogación de lo que en éste se opusiese a la nueva ley.

Y prescindiendo de más preámbulos, expongamos brevemente a la consideración de nuestros compañeros la estructura de una ley sobre propiedad inmueble, como un cañamazo, apoyándose en el cual borden los competentes el fruto de sus saberes jurídicos en esta materia.

LEY INMOBILIARIA

Dos libros: 1.º *De los derechos inmobiliarios*.—2.º *Del Registro de la Propiedad*.

LIBRO 1.º: DE LOS DERECHOS INMOBILIARIOS

TÍTULO I.—DEL DOMINIO

Capítulo preliminar: De los bienes inmuebles.

Capítulo 1.º: Propiedad individual (derechos del propietario).

Capítulo 2.º: Propiedades especiales (aguas, minas, obras públicas, etc.).

Capítulo 3.º: Dominios especiales (o propiedad colectiva o social, del Estado, comunidades, familiar, etc.).

Capítulo 4.º: Limitaciones del dominio (fiscales, sociales, técnicas, etc.).

Capítulo 5.º: De la posesión y sus efectos.

TÍTULO II.—DERECHOS REALES

Capítulo 1.º: Usufructo, uso, habitación.

Capítulo 2.º: Censos.

Capítulo 3.º: Derechos reales especiales (arrendamientos, superficie, Rabassa, etc.).

Capítulo 4.º: Servidumbres (legales y voluntarias).

TÍTULO III.—DERECHOS DE GARANTIA

Capítulo 1.º: De la Hipoteca en general.

Capítulo 2.º: Hipotecas especiales (sobre propiedades especiales, del propietario, sobre cuentas corrientes, etc.).

Capítulo 3.º: Hipotecas legales.

Capítulo 4.º: Anotaciones.

TÍTULO IV.—DE LA INSCRIPCION

Capítulo 1.º: Formas de la inscripción.

Capítulo 2.º: Efectos de las inscripciones.

Capítulo 3.º: Extinción de las inscripciones.

Capítulo 4.º: De los títulos no inscritos.

LIBRO 2.º: DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

TÍTULO I.—ORGANIZACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Capítulo 1.º: Registros de la Propiedad.

Capítulo 2.º: Modo de llevar los Registros (una hoja por finca, etcétera).

Capítulo 3.º: Dirección e Inspección de Registros.

Capítulo 4.º: De los Registradores (su ingreso, organización, etcétera).

Capítulo 5.º: Responsabilidades y derechos.

Capítulo 6.º: Publicidad del Registro y eficacia de sus asientos.

Capítulo 7.º: Asientos (formas y rectificaciones. Indices y legajos).

Capítulo 8.º: Estadísticas y Personal auxiliar del Registro.

TÍTULO II.—PROCEDIMIENTOS

Capítulo 1.º: Títulos inscribibles y modo de ingresar la propiedad en el Registro.

Capítulo 2.º: De la contratación sobre bienes inmuebles en el Registro.

Capítulo 3.º: Expedientes de información posesoria y de dominio.

Capítulo 4.º: Relaciones del Registro con el Catastro.

Capítulo 5.º: Recursos contra los Registradores.

Capítulo 6.º: Liberaciones y régimen transitorio.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Brevemente expondré algunos de los principios que, aparte de muchos fundamentales de la actual Ley Hipotecaria, podrían inspirar la reforma propuesta, por parecer acomodados a las tendencias modernas y aptos para producir resultado eficaz, entre ellos los siguientes:

En el Libro 1.º—Al Título I, tener en cuenta la función social de la propiedad; la propiedad de las personas jurídicas más ampliamente regulada; la parcelación y la concentración parcelaria. Al Título II, claridad y sencillez en la regulación de estos derechos; dar el desarrollo debido a los arrendamientos e inquilinato. Al Título III, introducir las modernas figuras hipotecarias; simplificación de las hipotecas legales. Al Título IV, inscripción de las fincas por hojas, y no en libros, incluyendo plano o diseño; inscrita una finca, nulidad de toda transmisión fuera del Registro, no teniendo validez los otros títulos sino para obligar a la inscripción.

En el Libro 2.º—Al Título I, un Registro instalado en edificio público, en cada partido judicial, aun en las poblaciones donde haya más de un juez, con los Registradores que sea necesario en este caso, los que responderían cada uno por lo que firmasen. En la Dirección debe haber dos Registradores en comisión; la inspección se hará anualmente por un Magistrado, por delegación del Presidente de la Audiencia. En los ascensos un turno de antigüedad, otro de clase y otro de oposición entre Registradores; retribución por arancel; personal auxiliar privado. Interinidades por aspirantes, o por el Notario de la localidad. Supresión de la fianza. Al Título II, serán inscribibles los documentos públicos anteriores en cinco años a la fecha de presentación, aunque las fincas no aparezcan inscritas. La contratación sobre inmuebles puede hacerse ante el Registrador, expidiéndose como título una certificación de la inscripción. Los expedientes posesorios ante el Registrador; los de dominio, ante el Juez. La designación del dueño de las fincas en el Catastro debe hacerse por el Registrador, debiendo estar el Catastro en el mismo edificio que el Registro, e incluirse

en el Registro el número y la descripción de la finca, según el Catastro.

Y con esta incompleta enumeración de los puntos que pudieran ser base y guía de la reforma propuesta, dejo de molestar la atención de los lectores, esperando que susciten en el ánimo de doctos compañeros la realización de la reforma inmobiliaria, labor de tanta trascendencia en España y al mismo tiempo de estructura tan delicada, ántes de que manos menos hábiles se pongan a la obra, y no sea fácil el remedio de una ley poco práctica.

Puesto que en tesis general debemos colaborar a toda obra de buen gobierno, me parece la forma más indicada el presentar al señor ministro y a la Asamblea un proyecto sistemático sobre el Régimen de la Propiedad Inmueble.

FRANCISCO JAVIER FENOLLERA.

Registrador de la Propiedad.

Banco Español de Crédito

Capital: 50.000.000 de pesetas

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximo 10.000 pesetas
Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes.....	3	por 100
Tres meses.....	3 1/2	por 100
Seis meses.....	4	por 100
Un año.....	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas; objetos preciosos, etc., un departamento de CAJAS DE ALQUILER con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 41 y de 16 a 17.