

# Orientaciones necesarias

«... Por la Dirección General se redactará... y los preceptos que respondan a la mejor organización y mayor efectividad de la Institución.»

(R. D. de 21 de julio de 1927.)

Próximamente, a juzgar por el extractado Real decreto que sirve de tema a estas líneas, serán encajadas orgánicamente en el nuevo Reglamento Hipotecario que elabora la Dirección General de los Registros, todas aquellas reformas que, ora han aparecido con intervalos de tiempo y fragmentariamente en la *Gaceta*, respondiendo a necesidades jurídicas del momento, ya vienen siendo aconsejadas por técnicos y publicistas en larga serie de años y experiencia. Por lo enunciado en la disposición nombrada, es amplísimo el índice de reformas que se tratan de implantar, comprendido en dos énunciados generales, o sea : Primero : La mejor organización de la Institución Registro. Segundo : Su mayor eficacia. Y la Dirección General, con sus hombres y el material profuso acumulado a través de tantas disquisiciones, memorias e informes sobre necesidades y lagunas de la Legislación, de sabia jurisprudencia orientadora, lejanas las necesidades parlamentarias turbadoras de la serena y articulada visión del jurisconsulto, es la esperanza fundadísima de que la Institución hipotecaria ha de alcanzar el deseado grado de plenitud y eficacia tan, por tantos conceptos, escasa hasta ahora.

A nuestro juicio, la reforma verdaderamente trascendental ha de afrontar, no sólo la paridad de las realidades hipotecarias y las

que surgen a extramuros de sus normas—cosa que no se lograría sin el complemento de un Catastro racional—ni tampoco multiplicando las combinaciones que dan elasticidad al crédito inmobiliario, sino que tiene que atender de una vez el problema de la propiedad ausente del registro, y aun el de aquélla que ya a su amparo emigra del mismo. Este es tal vez el más importante que ha de presentarse a todo reformador de la ley, y de nada valdrán las fórmulas más o menos acertadas que se injerten en nuestra legislación, como sobre un cuerpo inanimado, si de nuevo la indiferencia, el desconocimiento o la desconfianza popular las esterilizan.

Influyen, y no pretendemos descubrir nada nuevo, varias causas en el problema anunciado últimamente y que pueden clasificarse en las siguientes: A) Obstáculos derivados de la división del tiempo (art. 20). B) Rigorismo formal del trato sucesivo y deficiencias de la titulación. C) Fisonomía de la propiedad en las distintas regiones de España. D) Sistema fiscal y predominio del documento privado en muchas de ellas. E) Multiplicidad de funcionarios y oficinas y, por tanto, de gastos y tramitación. F) Desconocimiento de la legislación hipotecaria y de su importancia social.

Extensamente podría tratarse de cada uno de los extremos nombrados si no se temiera pasar los límites de un artículo de Revista. Este temor y la certeza de que otros profundizarán en ellos con más autoridad y competencia, nos obligan a examinarlos tan sólo superficialmente.

\* \* \*

Trasladada a 1.<sup>o</sup> de Enero de 1922 la fecha que marca la diversidad de requisitos para la inscripción con o sin antecedentes del artículo 20, subsiste prácticamente infranqueable, la barrera opuesta a mucha titulación que de abandonar el camino real del dominio, tiene que acudir al suburbio posesorio con linderos *ad hoc*, por lo que nos parecen inconsistentes—aunque clásicos—los argumentos esgrimidos por el Sr. Morell en defensa de la división del tiempo, y de la necesidad de la preexistencia del derecho inscrito y que por conocidos no reproducimos; la misma limitación de sus efectos en dos años es su contradicción más elocuente y la confirmación de servir sólo de obstáculo a la inscripción de la propiedad rezagada o convencida.

Es, pues, necesario abandonar el sistema de la preexistencia

del derecho en el Registro y acabar con la ficción y el fetichismo de las fechas trasladables de vez en vez, exigiendo, sí, la preexistencia del derecho en el transmitente con la oportuna presentación de su título fehaciente debidamente calificado por el Registrador, y limitar a tres meses los dos años que en la actualidad carecen de efectos contra tercero los derechos inscritos al amparo del artículo 20.

En su consecuencia, el párrafo tercero del mismo podía quedar redactado en esta o parecida forma: «No obstante podrán inscribirse sin dicho requisito los documentos que se otorguen por quien justifique con documento fehaciente la adquisición anterior del derecho inscribible, con tal de que no estuviese inscrito el mismo a favor de otra persona; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.»

El párrafo cuarto:

«Estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta transcurridos que sean tres meses, a contar desde que fueran hechas.»

Y el párrafo sexto:

«Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho ni se justificase la anterior adquisición del otorgante, los Registradores harán anotación preventiva, a solicitud del interesado, la que subsistirá el plazo señalado en el artículo 96 de esta ley.»

De esta manera se distinguía entre los derechos ya inscritos, que para las inscripciones sucesivas habían de tener por base la anterior inscripción del transmitente, y los derechos ingresados por primera vez en el Registro que verían facilitada su entrada en la forma dicha.

\* \* \*

El rigorismo formal del trato sucesivo, que exige, con las salvedades comprendidas en el mismo artículo 20, encadenamiento absoluto de todas las transmisiones, opone también obstáculos imposibles de salvar. Roto cualquier eslabón de la cadena, el que pretende inscribir se ve impeditido de hacerlo por lo oneroso de la operación en unos casos, en otros por la dificultad de reunir toda la documentación necesaria o subsanar los defectos de que adolece, sin

que tampoco le sea dable actadir al expediente posesorio o de dominio, porque al identificarse la finca sería denegada la inscripción, salvo en el caso de transcurso de veinte años a que se refiere la última reforma.

Conocidas son las diversas características que presenta la propiedad en cada una de las regiones españolas: concentrada en unas, dividida en otras hasta la atomización, en la penumbra muchos dominios directos, se hace preciso, como decía en 1877 el señor Martínez Alvarez en el discurso de apertura de Tribunales «... medidas legislativas para que la constitución de nuestra propiedad rural se realice por tal modo, que ni se acumule con exageración, como en los grandes cortijos de Andalucía, con el inmenso proletariado de las muchedumbres, ni se disperse y divida y subdivida hasta lo infinito, como en las comarcas del Norte, enflaqueciendo el cultivo, anulando la producción, y haciendo imposible en nuestro suelo la aplicación de los progresos de la Ciencia». En vano, pues, se implantarán reformas inmobiliarias si no se atiende debidamente a la idiosincrasia de algunas regiones, y la pequeña propiedad, numerosísima y de enorme importancia en su conjunto—comarcas enteras—, no se entregará a los progresos de la Ciencia, ni, por tanto, rendirá el beneficio social debido, si no se dictan normas que pudiéramos calificar de forales.

\* \* \*

Intimamente unido a los anteriores enunciados se encuentra el documento privado que, no sólo domina donde la propiedad arrastra vida miserable, sino que va minando y sobreponiéndose a la sana titulación pública, protegido por las necesidades del Fisco, a lo que puede añadirse el desconocimiento de la ley Hipotecaria —incluso desterrada de los estudios universitarios— y que contribuye a darla fama de abstrusa y misteriosa, de ente fantástico, de «seca, árida y horripilante legislación hipotecaria», como la nombría el maestro Azorín, y da por resultado el desconocimiento de su importancia social, la misma del dominio cierto e incontrovertible.

El documento privado, secuela de esta ignorancia y vestigio ancestral de la libertad de contratación—que, a nuestro juicio, debe

ser controlada por el Estado—, es la filoxera de la propiedad rural, a la que va tornando cada vez más incierta, preñada de todas las disidencias, expuesta a todos los expolios y nutridoras de todas las ansias laberínticas de leguleyos y usureros. La misma razón lógica que dispone la no validez de la hipoteca mientras no se constituya ante funcionario público, y se inscriba, debe generalizarse para que los contratos sobre el dominio y sus modificaciones no se constituyan válidamente, sino mediante la intervención de un fedatario y la inscripción en cuanto a los inmuebles y derechos reales, pudiéndose repetir los citados por Jerónimo González en sus «Estudios»: «No es el verdadero derecho el que se oculta como venenoso aguijón, sino el que se luce como una armadura de gala entre sus compañeros y conciudadanos.» Naturalmente que esto es prácticamente difícil en la actualidad, mientras que para la contratación más sencilla en materia y cuantía, tengan que intervenir con frecuencia Juzgado, Notaría, Oficina liquidadora y Registro, rueda dilatada y costosa, cuya sola perspectiva infunde terror al propietario y lo lleva de arribada forzosa al documento privado.

Facilitar y simplificar, teniendo también como ideales de nuestra legislación aquéllos que preconiza Torrens (cit. J. G.) como conseguido por su sistema.

Eliminar la inseguridad proveniente de las múltiples causas de resolución, haciendo seguras las transacciones e irrevocables los títulos.

Introducir la claridad y precisión, eliminando la obscuridad y la palabrería.

Reducir el coste y el tiempo.

Proteger al adquirente contra los fraudes y la mala fe.

Dar a la propiedad el verdadero valor.

Disminuir el número de pleitos sobre la propiedad territorial, y, además, dar al crédito inmobiliario la máxima elasticidad y procurar la identificación de la propiedad por medio de un Catastro que no sobreponga las miras tributarias a las jurídicas.

RAFAEL GÓMEZ PAVÓN.

Registrador de la Propiedad.