

## El régimen inmobiliario en relación con la política social agraria

Nuestro régimen inmobiliario, inaugurado con la ley Hipotecaria de 1861, fué un avance considerable en el régimen jurídico de la propiedad inmueble española; promulgada dicha ley en pleno siglo XIX, en el apogeo de las doctrinas individualistas, no podía llegar a mayor perfección al organizar el Registro de la Propiedad, que, indudablemente, representa una tutela del Estado en el régimen de la misma. Entonces imperaba la doctrina de la autonomía individual, la concepción del derecho de propiedad privada, como uno de los derechos del hombre, que estaban por encima de la acción del Estado; por eso, los principios que informaron la ley Hipotecaria, no tuvieron en cuenta el interés que aquél tiene y la influencia que debe ejercer en la distribución y aprovechamiento del suelo, y ante la urgente necesidad que entonces ya se sentía de que la propiedad territorial sirviera de base al crédito, de que no fuera una excepción en el orden económico al amplio desarrollo que en todos los órdenes significa ese enorme instrumento de progreso, a cuyo amparo se desarrollaron las empresas y adelantos del siglo XIX, se limitaron a proteger al tercero, y especialmente al acreedor hipotecario, contra los peligros derivados de la clandestinidad en que se desenvolvía la vida jurídica de dicha propiedad, proporcionando así al propietario un medio de obtener crédito a interés corriente, y librándolo de las garras de la usura; de aquí el nombre de ley Hipotecaria con que designaron la reforma, y el carácter voluntario que asignaron a la inscripción.

Hoy los principios que imperan en el campo del derecho y en la doctrina de los fines del Estado son otros, y la base jurídica para

fundar y construir el Registro de la Propiedad se ha ensanchado enormemente; hay autores como Duguit que niegan la existencia del derecho subjetivo, y aun entre los que no lo niegan, existen los que sostienen que es la ley la única fuente de las obligaciones y de los modos de adquirir.

Por lo que respecta a la teoría del nacimiento de los derechos reales sobre bienes inmuebles, ¿hay algo más inconsistente que la tradición entendida al modo romano? Ya aquel pueblo, por excelencia jurisperito, había comprendido la dificultad de la entrega de la cosa en los bienes inmuebles, que no podemos coger ni llevar de un sitio a otro, y que, sin embargo, podemos transferir, contratando en punto tan distante de donde se hallen situados, que no sea posible, ni en el acto de la transferencia, ni aun bastante después, la ocupación material de los mismos, y de aquí que, fértiles los romanos en ficciones jurídicas, acudieron a la tradición simbólica y a la tradición fingida, y para los derechos incorporales a la cuasi tradición. Mas ¿qué queda de estas formas de tradición si serenamente se examinan?; nada, la palabra misma lo dice; son ficciones; y en realidad no hay en ellas entrega de la cosa.

Nuestro Código civil cae en semejantes despropósitos, incurriendo en contradicción en sus artículos 609, 1.462 y 1.473; dice en el 609 que la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos, mediante la tradición; sostiene el segundo párrafo del 1.462, que el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa, y el 1.473, en el caso de doble venta, dice que si la cosa es inmueble, se transmite la propiedad al que sea primero en la inscripción, y si no media ésta, al que antes tome posesión; ¿cómo conciliamos esta doctrina, con la de que el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega material?

No quiere decir lo expuesto que baste el consentimiento para engendrar el derecho real en nuestra humilde opinión, no; para el nacimiento del derecho real es preciso el asentimiento de la sociedad, y ya de esto hay atisbos en la antigüedad, cuando se publicaban en las Iglesias las transmisiones de inmuebles: el derecho real, creemos que necesita para nacer, no de la concesión, como sostienen los que como los socialistas creen que toda propiedad inmueble es del Estado, pero sí de la declaración de legalidad con que éste sancione el acto transmisor o constituyente del derecho real,

que así queda perfecto, produciéndolo *erga omnes* todas sus consecuencias jurídicas.

Hoy las legislaciones siguen en Derecho civil la corriente intervencionista que impera en el Derecho administrativo y político; así lo vemos en la regulación del contrato de trabajo, accidentes del mismo, redención de foros, etc., y hasta el mismo Código civil, que es espiritualista en general, se hace formalista en ciertos contratos, como la donación y la hipoteca, y en actos, como la repudiación de la herencia; y por lo que respecta al matrimonio, no le reconoce efectos civiles, mientras no se inscribe en el Registro civil, artículo 53 y 79 del Código. Y aun la misma Iglesia católica, que sostiene que el matrimonio es un Sacramento, cuyos ministros son los contrayentes, subordina su validez a que se celebre ante el párroco propio o su delegado, rogado para el acto, según introdujo el decreto *Ne témere*, y mantiene el Código canónico en sus cánones 1.094 y siguientes.

De esta suerte, en nuestra opinión, siendo la propiedad de la tierra una de las de mayor importancia, como que afecta a la misma base donde el Estado se asienta, no debe éste limitar su intervención en el aspecto jurídico de la misma, a tener un Registro de carácter voluntario, donde se reflejen los actos traslativos y declarativos del dominio y demás derechos reales, al solo efecto de perjudicar a tercero. El Estado debe hacer algo más; debe exigir para la validez de tales actos su aprobación, y de esa manera impedirá que surtan efectos actos nulos y ejecutados en fraude de la ley; serán realidad las disposiciones protectoras de menores, mujeres casadas, etc., y podrá seguir una política eficaz en el régimen y distribución de la propiedad inmueble, al mismo tiempo que garantiza la situación jurídica del propietario, poniéndole al abrigo de pleitos y discusiones. Ahora bien, el órgano adecuado para tal intervención es el Registro de la Propiedad, ya que únicamente por él se consigue la publicidad necesaria del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, y que asentado sobre las bases de especialidad y legalidad está desempeñado por letrados rigurosamente seleccionados y especializados en las cuestiones de derecho inmobiliario.

Mantener el Registro de la Propiedad con carácter voluntario, es buscar su fracaso, y además engendrar un dualismo peligroso, ex-

puesto a muchos fraudes, como la realidad comprueba, porque conociendo muchas fincas de inscripción, se prestan a maniobras simuladas, como las que se ejecutan al amparo de los débitos de contribución y ley de retractos, despojando de sus derechos a verdaderos dueños, que no pueden enterarse hasta que el daño se consuma. Además, la ley de terceros o Hipotecaria infringe el principio metafísico o de contradicción; en efecto, éste nos enseña que una cosa no puede ser, y ser, al mismo tiempo; pues bien, dicha ley nos dice que una persona puede al mismo tiempo ser o no ser dueña de una cosa, según intervenga, o no tercero hipotecario. Hoy que se impone la política social agraria, ¿no nos está demostrando la realidad que fuera del Registro no pueden resolverse problemas como la redención de las tierras por los cultivadores, foros, patrimonio familiar inembargable e indivisible, resolución del problema del arrendamiento, etc.?

Con arreglo a la legislación actual, el que realiza un acto nulo de transmisión de inmuebles, se encuentra con que el Estado se lo aprueba, pues admite el documento para liquidación del impuesto de derechos reales, y con él la variación jurídica en el catastro y amillaramiento; de aquí que si el adquirente es ignorante vea que está legalizado el acto, y si es culto sabe que con esos requisitos y la prescripción de acciones lo convertirá en válido en poco tiempo.

En cambio, si la inscripción fuera requisito necesario para la existencia de la transmisión, y, por tanto, el acto no inscrito no surtiera efecto en ninguna oficina, la calificación del Registrador ampararía el cumplimiento de las leyes y los intereses del adquirente de buena fe.

Claro es, que para aplicar el principio de obligatoriedad de la inscripción es preciso hacer ésta accesible a la pequeña propiedad; así como en lo contencioso la tramitación de los asuntos se amolda a distintas reglas, según la cuantía del pleito, existiendo el procedimiento verbal, el de menor cuantía y el de mayor cuantía, en el cumplimiento extrajudicial del derecho, también debieran ser distintas las solemnidades requeridas para la inscripción de los títulos, según el valor de los bienes a que se refieran; es absurdo aplicar el mismo criterio a la venta de una finca que valga cien pesetas, que a la de una, que valga cien mil; exigir las mismas solemnidades a la partición de una cuantiosa herencia que a la de un caudal in-

significante, o a la tutela de menores ricos que a la de los pobres. No tener en cuenta esta parte que pudiéramos llamar económica, es la causa de que la pequeña propiedad no se halle inscrita con evidente perjuicio para los propietarios. Como ejemplo de simplificación, véase lo que un reciente Real decreto resolvió para la hipoteca en garantía del dinero que el Estado facilita para redención de foros.

Sólo nos resta hacer una observación por lo que respecta a perjuicios posibles para los funcionarios que viven del arancel, y es que ni la reducción de éste ni la posibilidad de prescindir de alguno de los que hoy intervienen en los actos inscribibles, les perjudicaría en sus intereses, teniendo en cuenta que con la inscripción obligatoria se formalizarían muchos actos de importancia que hoy, al amparo del principio de voluntariedad, quedan en simple documento privado.

GREGORIO TREVIÑO.

Registrador de la Propiedad.