

Lo que sería conveniente

Para la prosperidad del Registro inmobiliario, para aumentar el Fisco la recaudación y para beneficio del propietario es evidente la conveniencia de declarar forzosa la inscripción y el suprimir los documentos privados, admitiéndolos únicamente con carácter transitorio o provisional.

Los partidarios de la inscripción voluntaria seguramente han disminuído, no constituyen falange, convencidos de que los doctrinarismos son buenos como voz de alerta cuando se trata de encauzar las cosas, de instaurar una reforma, en evitación de que vayan por caminos torcidos, porque es práctico y racional abandonar los idealismos ante las rudas enseñanzas de la experiencia y la realidad, y porque la inteligencia y la voluntad, sin interdiccionarlas, sin aprisionarlas ni cohibirlas, es saludable dirigir las a un bien conocido, aunque sea menester emplear medidas coercitivas, disculpadas por la ignorancia del obligado a cumplir las leyes o por el principio de que el fin justifica los medios.

El bien conocido son los efectos de la inscripción. El artículo 34 de la ley Hipotecaria proclama la inmunidad en provecho del inscribiente que contrató en consideración a lo que el Registro acusaba, y el 25 dice que los títulos inscritos surtirán efecto aun contra los acreedores privilegiados singularmente por la legislación común.

Y si la ley establece esas ventajas y garantías, ¿cómo ha de ser censurable estrechar al titular a que se ponga al amparo de ellas y las utilice? Esos preceptos en unión de otros y especialmente el relativo a prohibir la admisión en los Tribunales, Consejos y Oficinas públicas de documentos inscribibles sin que conste su toma de razón cuando se presentan con el objeto de hacer efectivo

un derecho en perjuicio de tercero son medios indirectos, nada valientes y decididos, que casi fuerzan la inscripción sin imponerla, a la par reconocedores de la necesidad de la inscripción; y consecuencia fatal e inevitable de su falta, los múltiples litigios en que se ve enredado el terrateniente, y de los que estaría libre si se obligara a coger la costumbre de registrar sus bienes, al igual que se le obliga a obtener la cédula para identificar su personalidad.

Es una verdad inconcusa que allí donde la propiedad está puesta en claro, los pleitos son menos, y los que se tramitan y absorben la ocupación de los Juzgados más bien obedecen a las diversas manifestaciones de la vida industrial y comercial; que no a causas de otro orden, salvo los que puede engendrar el derecho de familia.

En una ocasión propuse se inscribiera el territorio nacional por un procedimiento sencillo y de mejores y más positivos resultados que los que proporciona el artículo 20; y hoy se me ocurre pedir, una vez no fuí atendido entonces, que se declare forzosa la inscripción y de consiguiente inscribibles los títulos anteriores y los que en lo sucesivo se otorguen, siempre que reúnan los requisitos legales.

Secuela de ello es la supresión de la titulación privada, semi-lloero de confabulaciones y contubernios, germen de falsedades y de actos inconfesables que a diario castigan los Tribunales para restablecer el derecho atropellado e impedir espoliaciones, no consintiendo que las estafas campen por sus respetos.

Los documentos privados sólo tienen razón de ser por un plazo corto durante el cual deben solemnizarse, quedando *de jure* ineficaces, como quedan, con arreglo al artículo 703 del Código civil, los testamentos otorgados ante testigos, pues su existencia únicamente la abonan las necesidades de un momento, pasado el que han de acomodarse a las prescripciones de la instrumentación pública, cesando el vigor de la excepción, originaria de muchas perturbaciones, terminando esa abusiva tolerancia capaz de trastornar el régimen de la propiedad y de socavar los cimientos del crédito territorial.

Los documentos privados, debido a la protección que se les dispensa, a pesar del expreso del artículo 1.280 del Código, exclusión hecha del último inciso, vienen surtiendo una eficacia, producen tal virtualidad, que nos lleva a pensar en que sobran Notarios y Re-

gistro. Urge llegar cuanto antes a la declaración de que es condición esencial para la validez de toda clase de contratos el que consten en escritura pública, máxime cuando el Tribunal Supremo, en su sentencia de 7 de Marzo de 1917, da la iniciativa al determinar que es nula la renuncia de derechos hereditarios consignada en documento privado, echando de esa suerte a tierra todos los castillos levantados sobre la base ofrecida por la doctrina sostenida en la sentencia de 27 de Enero de 1909, sancionadora de no requerir documento público para el mandato, confiriendo facultad al mandatario para adquirir fincas que después había de traspasarle al mandante; y sobre otras dictadas en los años de 1903, 1904, 1906, 1907, 1908, 1909 y 1913, que conceden validez a los contratos consignados en documentos privados, aunque la ley exija la escritura pública. Interesa velar por el imperio del artículo 1.280 y condenar su infracción, so pena de borrarlo de nuestro Cuerpo legal, hoy con menos fundamento que nunca cuando cabe estimar que la citada sentencia de 1917 tiende a matar las corruptelas a fin de que el documento privado no sea el pabellón que cubra la mercancía del chanchullo, que es preciso combatir enérgicamente para que no se dañe ni perjudique el crédito en sus tres fases de territorial, hipotecario y agrícola, cuya íntima relación entre sí es el símbolo representativo de la potencialidad económica de la nación.

Si donde hay la misma razón debe aplicarse el mismo principio, es incuestionable que siendo indispensable la escritura pública para los actos que especifica el número 4.º del artículo 1.280, lo es también para los señalados en los restantes números, y de ahí que sea lógico suponer que el Alto Tribunal, al contradecir la jurisprudencia anterior, varió de criterio y quiere rendir culto en sus decisiones a un precepto que es doloroso se vulnere porque constituye una garantía en el orden social.

Con el documento privado el Estado nada gana, antes al contrario pierde bastante, porque favorece el fraude y la ocultación, y ello motiva que no ingresen en las arcas del Tesoro lo que le corresponde por Derechos reales, Timbre y Utilidades, aparte de que el crédito público se empobrece y depaupera.

Yo soy de los que creen que si el Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia, por considerarla acertada, se resolviera a implantar dicha reforma se daría un gran paso hacia el perfeccionamiento

de nuestro sistema hipotecario; completándola con disposiciones encaminadas a procurar no se interrumpa el tracto sucesivo y simplificando trámites actualmente caros y engorrosos; y entiendo se nimbará de gloria quien evite la crisis del Derecho, colocando al propietario en circunstancias de poder operar con lo suyo con todo género de seguridades.

RAMIRO GOYANES

Registrador de la Propiedad

Yecla, Abril de 1927.