

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

Año III

Mayo de 1927

Núm. 29

El documento privado ante el Código civil y en la práctica administrativa española

No habrá novedad en el asunto que voy a tratar en estas líneas, pero no creo que carezca de actualidad y hasta se la prestan mayor recientes circulares de algunos Gobernadores civiles, orientadas en el sentido de poner algún límite al auge alcanzado en la contratación por los documentos privados.

¿Cuál es el efecto que produce el documento privado con arreglo al Código civil?

Nos contesta el Código civil en sus artículos 1.225 a 1.230; con arreglo a dichos artículos podemos establecer dos bases irrefutables: en cuanto a la fecha, no se contará respecto de terceros sino desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o desde el día en que se entregasen a un funcionario público por razón de su oficio (artículo 1.227), y en cuanto al contenido, causará entre los que lo suscriben el efecto de una escritura pública en el caso de haber sido *reconocido legalmente* (artículo 1.225); mientras no ha sido reconocido legalmente no hay más efecto que la obligación que de reconocerlo en juicio establece el artículo 1.226.

Por tanto, un documento privado, aunque haya sido satisfecho el impuesto de Derechos reales y su fecha se deba contar desde entonces respecto de terceros, como en cuanto al hecho que motivó su otorgamiento no hace prueba ni aun entre los que lo suscriben mientras éstos no lo reconozcan legalmente, ¿cómo puede preten-

derse que sin tal reconocimiento cause efectos jurídicos de ninguna clase?

Al documento privado, mientras no ha sido reconocido, le falta autenticidad, y mientras no la tenga ni puede causar ningún efecto ni aún puede entrarse a examinar sus condiciones internas de validez.

Esta doctrina es tan evidente que no hay necesidad de buscarle apoyo en la jurisprudencia y no es privativa del orden civil, no por otra razón debe ratificarse el escrito privado de denuncia en el orden penal, y lo mismo en el procedimiento civil que en el penal han de ser reconocidos por los que los suscriben cuantos documentos privados se presenten como pruebas; tampoco se exceptúa de esta regla el procedimiento administrativo, así cuando en él se pretende cause efecto un contrato, unas veces precisa escritura pública, como por regla general en el mandato, puesto que se exige poder bastantado, otras veces documento que tenga fuerza ejecutiva, como el que es necesario para producir bajas en el caudal inventariado a los efectos de la liquidación del impuesto de Derechos reales.

Sólo nos encontramos con un caso en el que se reconoce plena eficacia, sin otro requisito que el pago del impuesto de Derechos reales, a los documentos privados, y es la práctica que siguen las oficinas de conservación respectivas (aunque no todas) de admitirlos para producir variaciones de orden jurídico en amillaramientos, Catastro y Registro fiscal de edificios y solares, y esto a pesar de encarecerse en las Leyes y Reglamentos sobre Catastro la necesidad de la correlación entre el avance catastral, el Registro de la propiedad y los servicios del Notariado.

De las leyes vigentes sobre Catastro, la de 23 de Marzo de 1906 nada dice sobre los documentos que sean necesarios para las variaciones de orden jurídico, y el Real decreto del Directorio Militar, de 3 de Abril de 1925, se limita a consignar que para las variaciones de orden jurídico es preciso justificación documental: la Instrucción vigente sobre el Registro fiscal de edificios y solares o Catastro de la riqueza urbana es de 29 de Agosto de 1920, pues bien, sobre la materia que nos ocupa, el último párrafo del artículo 110 expresa que basta para dichas variaciones el informe de la Junta pericial y la conformidad de los interesados: con arre-

glo a estos preceptos, es evidente que hay que probar dicha conformidad, y ¿cómo ha de probarse con un documento que, mientras no es reconocido legalmente, ni aun entre los que lo suscriben produce efecto en cuanto al hecho que motiva su otorgamiento?

Es verdad que el Reglamento de 1885 sobre amillaramiento, y el de 29 de Octubre de 1913 sobre Catastro de rústica, autorizan las variaciones de orden jurídico en virtud de simple documento privado, pero tales preceptos no tienen validez como contrarios al Código civil y al Real decreto-ley del Directorio sobre Catastro, pues para que el documento privado constituya justificación documental es preciso que sea reconocido ante Juez competente, como se deduce de los artículos 1.225 y 1.226 del Código civil.

Por tanto, creemos que si la Administración quiere encauzar la contratación por vías de legalidad y publicidad, como parecen revelar las circulares aludidas, más eficaz que prohibir a los empleados de Ayuntamiento redactar documentos privados es recordar a las repetidas oficinas de conservación que no deben concederles efecto para producir variaciones de orden jurídico en Catastros y amillaramientos, con lo cual, lejos de introducir innovación legal, no se haría mas que restablecer el imperio de la ley escarnecida por preceptos puramente reglamentarios en cuanto a la riqueza rústica catastrada y sólo por una práctica equivocada en los Registros fiscales de edificios y solares.

Se nos podría objetar, que la falta de autenticidad de los documentos privados podría suplirse para estos fines por la ratificación ante el Secretario de Ayuntamiento, por ejemplo, pero en este caso, si el Estado va extendiendo la facultad de prestar autenticidad, ¿para qué tiene el Notariado? ¿Es lícito crear y mantener una institución e ir la haciendo después innecesaria?

Aparte de que para conceder efecto a un documento es necesario, no sólo asegurarse de su autenticidad, sino poder discernir su validez, y, así como no se le concedería valor oficial a la apreciación agronómica de una finca hecha por un letrado, tampoco debe tenerla un ingeniero, perito o empleado de Ayuntamiento para calificar un contrato.

Y no se objeten perjuicios posibles para la Hacienda pública, pues a ésta sólo le interesa que se pague la contribución y poco puede importarle a nombre de quién se haga el pago. Como tam-

poco puede objetarse que los efectos del amillaramiento o Catastro sean sólo fiscales, pues también los causa en otros órdenes, como en los embargos en materia criminal, informaciones posesorias, expropiación forzosa, etc.

GREGORIO TREVIÑO

Arenas de San Pedro, Abril 1927.