

# La futura reforma del Código civil y el Registro de la Propiedad

Dada la actividad legislativa que se está desplegando, no sería extraño que algún día correspondiese el turno al Código civil, y en previsión de tal hecho ¿será útil para la institución que defendemos la incorporación de la ley Hipotecaria en el nuevo Código que se promulgase? Mi opinión es afirmativa.

Las legislaciones civiles más adelantadas así lo hacen, pues no hay motivo para que una parte tan fundamental del Derecho civil se separe del Código; además son los Códigos las leyes más estables, y estabilidad conviene al régimen inmobiliario. Así el Código civil alemán promulgado el 18-VIII-96, trata en el libro primero (cosas), capítulo segundo, y en el libro tercero (derecho de cosas), de todo lo referente a la propiedad inmueble y al Registro, a pesar de su técnica complicada y de la variedad legislativa. Está completado por la Ordenanza inmobiliaria de 24-III-97 que comprende unos ciento y pico de artículos y además una ley ejecutiva y una de jurisdicción voluntaria. Incluido en el Código lo esencial del régimen inmobiliario, se logra la armonía de los preceptos y de su aplicación por los diversos funcionarios.

El Código civil suizo de 20-III-07 tiene su libro cuarto sobre derechos reales; la primera parte trata de la propiedad, la segunda de los demás derechos reales y la tercera de la posesión y el Registro, todo en 338 artículos; además hay la Ordenanza hipotecaria de 22-II-16. Modelo digno de imitarse por la sencillez del articulado y porque ha tenido que resolver el problema análogo al nuestro de armonizar las varias leyes y costumbres que existían,

El país hermano Portugal nos ofrece su viejo Código de I-VI-67, que en su libro segundo (de los derechos que se adquieren...) tiene la sección cuarta (de los privilegios creditorios y la hipoteca), desarrollando la materia hipotecaria en 118 artículos. Creo que basta como muestra de esa tendencia a reintegrar lo referente a la propiedad inmueble en los Códigos civiles.

Algo análogo pudiera hacerse en España, incluyendo en el Código civil lo que constituye la parte sustantiva del régimen inmobiliario, en unos 150 artículos; por supuesto, con las reformas necesarias por todos deseadas, para que preste a la Sociedad la utilidad debida. Claro que además habría que redactar una Ordenanza, Reglamento general o ley orgánica y de Procedimiento del Registro; en ella se incluirían los preceptos que pudiéramos llamar de carácter administrativo y adjetivo.

Varias serían las ventajas de la reforma: Primera, la unidad y armonía legal en cuanto al régimen inmobiliario, que hoy es deficiente; segunda, conseguir que se conociese y estudiase mejor la materia llamada hipotecaria, evitándose el poco caso que se hace por abogados y funcionarios que tienen que aplicar esas normas; cuántas lamentaciones no se oyen acerca del poco conocimiento entre los profesionales de esta parte del derecho civil; tercera, tal vez así se lograse una utilización mayor de la inscripción, y, por tanto, se obtendrían las ventajas que para el público trae, o sean: la seguridad de la propiedad, la disminución de pleitos, la facilidad del crédito, etc.; cuarta, una consideración mayor de nuestra profesión, el reconocimiento de su importancia y, por tanto, su consolidación.

El objeto de estas líneas es llamar la atención de los colegas, por si les parece de interés el tema; y caso de considerarlo así, creo de conveniencia que por la Junta de la Asociación se designe una ponencia de tres Registradores escogidos entre los más capacitados (por todos conceptos), con el fin de que, sin perjuicio de asesorarse de algún técnico reconocido en la materia, redactasen un proyecto de incorporación de la ley hipotecaria en el Código civil, para elevarlo al señor Ministro, y que fuese tenido en cuenta por la Comisión de códigos, cuando llegase la oportunidad.

Tal vez parezca a algunos que es anticiparse mucho, ya que

por ahora no se habló oficialmente de esa reforma ; pero se comprenderá que el elaborar esa refundición (y reforma) que propongo, no es cosa fácil ni de un día, si se ha de hacer como cumple a nuestro prestigio de técnicos en esta materia ; aparte de que sería conveniente una información del anteproyecto, entre los Registradores para tener en cuenta esas observaciones, todo esto, lleva tiempo. Téngase en cuenta que más pronto o más tarde se reformará el Código, sobre todo por las tendencias sociales modernas que están pidiendo la reforma de muchos artículos de él, ¿y no será mejor estar prevenidos con los estudios hechos con calma y bien meditados y razonados, en vez de esperar que nos coja de sorpresa ?, vale más prevenir..., y el asunto es de trascendencia capital para el Registro de la Propiedad.

Bastante he molestado la atención de los lectores. Si se juzga oportuna la propuesta y útil a la Institución que representamos, a ponerla en práctica ; pues la actividad es vida y nada más conveniente dadas las circunstancias de todos conocidas, que dar muestras de competencia y vitalidad.

FRANCISCO JAVIER FENOLLERA.

Sepúlveda, 4-IV-26.