

# La inscripción obligatoria

Al tratar temas de Derecho inmobiliario bueno es que los maestros se remonten a las altas regiones jurídicas en busca de las más puras teorías; pero no olvidemos tampoco, los que no podemos aspirar a ese título, que el Derecho es una realidad, y como tal se encuentra en los bajos planos de la vida práctica. Por esta razón creemos que no está de más tratar del carácter voluntario o forzoso de la inscripción desde este punto de vista, y en tal terreno—en el de la práctica—creemos que la inscripción debe facilitarse cuanto sea posible sin desvirtuar el sistema, pero siempre conservándole su carácter voluntario.

Así como en otro aspecto jurídico es una verdad inconcusa en el orden abstracto que el hombre tiene derecho a la pena, y, sin embargo, sería un error aceptar este principio en la vida práctica, así también, teóricamente, la inscripción debe ser obligatoria; pero en el orden real tiene que ser voluntaria, y solamente estimulada por medio de ventajas para los que acogen su propiedad al régimen del Registro.

Fundamos esta opinión en razones jurídico-prácticas sugeridas por la observación. Una de ellas es que la inscripción forzosa choca con el principio de igualdad ante la ley, en la práctica.

Desde el momento que la inscripción se preceptúe como forzosa hay que fijar un plazo dentro del cual haya de practicarse, porque precepto que puede cumplirse cuando el obligado quiera, no es precepto, es un consejo, y este plazo tiene que ser breve, porque no olvidemos que durante él estará en suspenso, como en el aire, algo tan importante como la transmisión efectiva de la propiedad. Ahora bien, fijado el plazo dentro del cual la inscripción debe practicarse, bajo pena de ineficacia del acto o contrato no inscrito, y

refiriéndonos a las transmisiones a título hereditario que son las más frecuentes, estudiemos los siguientes casos: 1.º A. fallece dejando un solo hijo; 2.º B. deja tres, residentes uno en España, otro en Cuba y otro en Filipinas, caso nada raro por ser frecuentísima la relación con nuestras antiguas colonias; pero los tres viven en la mejor armonía y como hermanos; 3.º C. deja otros tres en las mismas condiciones; pero que se enemistan por razón de la herencia. El heredero de A. puede facilísimamente cumplir el requisito de la inscripción dentro de plazo; cualquiera de los de B. tropezará con grandes dificultades para hacerlo, aunque sea largo, por el tiempo necesario para conferencias, otorgamiento de poderes, legalización por vía diplomática, partición, etc., y el tercero si tiene que seguir el juicio de testamentaría con residentes en el extranjero, exhortos por vía diplomática, plazos extraordinarios y demás, agotará el plazo legal y todo los imaginables por largos que sean. Esto supuesto, ¿cabe medir a los tres por la misma unidad de tiempo?, ¿puede la ley descender a un casuismo que nunca podría abarcarlos todos?, ¿cabe dejar al arbitrio del registrador la eficacia del acto o contrato según los casos?; forzoso es contestar negativamente a estas tres preguntas.

Otro tanto sucede con los pequeños y grandes propietarios. De no establecerse un total global de gastos rigurosamente proporcional al total haber hereditario independiente de los trámites y cuyo tanto por ciento se prorratee con arreglo a bases preestablecidas imposibles de fijar, entre timbre, derechos reales, gastos judiciales y honorarios de los distintos funcionarios que intervengan, siempre habrá una desigualdad irritante entre el coste económico de la inscripción para uno y para otro, y con proporcionalidad absoluta también, porque el 1 por 100 de 1.000 pesetas, son 10, y el de 100.000, son 1.000, y para el pobre pegujalero que hereda 1.000 pesetas de su padre, 10 pesetas son dos días del sustento de su familia, mientras que para el rico 1.000 pesetas no es más que privarse de un capricho. Con la inscripción voluntaria no hay desigualdad, porque el pobre no acude al Registro, y si acude en casos contados, «*scienti et volenti, nulla fit injuria*»; pero ningún legislador puede dictar un precepto que prive de comer dos días a nadie por el delito de haber visto morir a su padre.

Cierto es que algo de esto pasa con el impuesto de Derechos reales; pero los liquidadores rurales sabemos lo que tenemos que

oír, dándoles la razón *in mente*, y no hay por qué agravar su situación multiplicando la exacción.

Y pasamos a otro aspecto de la cuestión. Supongamos que hecha obligatoria la inscripción, queda privado de eficacia jurídica todo acto o contrato no inscrito. ¿Cuándo queda perfecto y hay, por lo tanto, transmisión de derechos?, ¿en el momento en que se verifica con los requisitos legales? Pues entonces la inscripción sólo produce efecto respecto a tercero, como en el régimen actual. ¿En el momento de la inscripción? Pues entonces se adquiere siempre bajo condición suspensiva dificultando y encareciendo la contratación enormemente contra 'os principios modernos que preconizan la rapidez y la economía. Y con las herencias causadas y no inscritas, ¿qué se hace?, ¿a quién van a parar?

No. La inscripción no debe ser obligatoria, sino voluntaria. Facilitase cuanto se pueda sin trastornar el sistema, redúzcanse impuestos y aranceles para la pequeña propiedad, y aun para toda, si se juzga necesario; suprimanse trámites innecesarios y evítense viajes y molestias al propietario; pero no se prive a la inscripción de su carácter voluntario para no cometer injusticias con los más dignos de protección.

La reducción de impuestos y aranceles produciría mayores ingresos al Tesoro y a los elaborantes, porque disminuiría la ocultación y estimularía la contratación pública; la información posesoria y declaración de herederos sin oposición ante notario y con trámites sencillos por medio de alguno de los innumerables proyectos que yacen sepultados en el polvo de los archivos del Senado y el Congreso haría que gran parte de la propiedad no inscrita se sometiese al régimen del Registro, y si los jueces municipales tuviesen facultades para recibir documentos y remitirlos al Registro y, previo pago de los impuestos y honorarios, devolverlos despachados a los interesados, se facilitaría enormemente la inscripción, porque en Madrid no se tiene idea de lo que supone para un labrador trasladarse a la capital del Registro, distante a veces treinta o cuarenta kilómetros, por malos caminos para presentar un documento en el que no hay interés alguno contradictorio de prioridad.

Medidas serían estas, u otras más acertadas, que sin hacer la inscripción obligatoria conseguirían el mismo fin, sin injusticias posibles, sin trastornos, adaptándose a la vida rural que es la verdadera vida española, y haciendo posible el crédito agrícola, que

es la independencia económica, social y política del pequeño propietario, nervio de la agricultura y sostén de las instituciones de nuestra patria.

Remontémonos a las alturas en busca de mayores horizontes para la Legislación Hipotecaria; pero no perdamos de vista la tierra en que la idea se concreta en realidad y no olvidemos tampoco que la mayor masa territorial la constituye en España la pequeña propiedad, y hay que legislar siempre para la regla general, no para la excepción.

En los proyectos sobre el Catastro y Crédito agrícola parece apuntar la idea de la inscripción obligatoria; pero debe mirárselo mucho el legislador antes de dar un salto en las tinieblas, que los problemas hipotecarios tienen un aspecto práctico muy digno de tenerse en cuenta para la pequeña propiedad, y todo lo que sea vejarla, gravarla, contribuye a disminuir el amor que el pequeño propietario siente por ella, y este amor en nuestra patria es el mejor, el único baluarte contra la ola revolucionaria que invade otros países, por esta razón, antes de intentar ninguna reforma en la ley Hipotecaria, debe mirarse la realidad rural, legislar con la vista puesta en el campo, que es la verdadera cuna del orden y de la paz en nuestra querida patria.

FRANCISCO OLIETE.