

# REVISTA CRÍTICA

DE

## DERECHO INMOBILIARIO

---

Año 1

30 de Junio de 1925

Núm. 6

---

### Algo más sobre la inscripción de los montes

La lectura del número 4 de esta Revista me planteó una pequeña perplejidad de actitud, ya que no duda de juicio. En este punto, si yo sintiera la vanidad, habría podido quedar muy halagado, y en todo caso estoy agradecido, porque el maestro indiscutible en Derecho inmobiliario escogiese para sus primeras y no frecuentes réplicas mis ingenuas expansiones, que tal nombre y no el pretencioso de teorías, merece lo que dije. Mas de tal tentación me apartó con mi temperamento el temor fundado, que ya sentía en 1918, cuando al comunicar mi iniciativa a Registrador tan culto como el señor Cantos, me acusaba a mí mismo de cierta heterodoxia hipotecaria. No creía ni quería yo ir contra la esencia y fundamentos del dogma, sino contra tendencias de su glosa y prácticas de su liturgia, propensas siempre a la confusión con aquél en todo orden de creencias. Conste, pues, que no me hago ilusiones; mi propuesta no se discute por interesante; se la condena por herética.

Con tal convencimiento, he vacilado para replicar, y, al fin, aprovechando unos instantes libres, ahí van estas líneas. Con ello un soplo de contienda, afectuosa y cortés, con la tranquilizadora promesa de no seguir reincidiendo, animará la gravedad inevitable de páginas habitualmente dedicadas a frías y hondas meditaciones técnicas. Comparezco de nuevo, no arrepentido sino obstinado, y digo:

## SOBRE EL OBJETO DE ESTA PROPIEDAD ESPECIAL.

Es innegable, como con tan gran autoridad recuerda el señor González, y a ello aludí ya, que el Estado tiene sobre *sus cosas* inapreciables y eficaces potestades, que se salen del cuadro civil de los derechos dominicales. Pero, ¿por igual sobre todas?; ¿con idéntica naturaleza en éstas y la misma aplicación de aquéllas? No; la diferenciación objetiva influye tanto, sobre todo para la cuestión discutida, que llega a hacer absurda e inútil o fácil y peligrosa la inscripción contradictoria o incompatible en favor de particulares.

Jamás he reprochado al Ministerio de Marina porque no se preocupe de colocar cruceros y submarinos, bajo el patrón del Código de Comercio y la ley de Hipoteca naval. En eso no hay riesgo. La inquietud que sentí en Fomento por la no inscripción de los montes, dejó de asaltarme en Guerra, con relación a los fuertes. Quien pretenda inscribir uno de éstos, mientras más perfeccione la descripción de emplazamiento para baterías o subterráneos para las tropas, menos encontrará registro que le ampare, y si le halla, el Estado no se inquietará. Pero cuando se han hecho inscripciones abusivas a costa de los montes públicos, la maniobra no ha resultado rareza ni demencia, sino costumbre y cordura muy productiva para el interés ilegítimo, muy destructora del patrimonio público, que por parecerse tanto en lo forestal a la propiedad privada, se ha demostrado experimentalmente que se transfiere a ésta mediante manipulaciones amparadas, en vez de estorbadas por el Registro.

Nótese de pasada que la semejanza objetiva entre esta propiedad especial pública y la similar privada, se va acentuando aún más porque la analogía avanza legislativamente desde los dos campos. No sería exagerado decir, que tal vez sin haber notado el Derecho civil la invasión o la rotura de lindes, se ha constituido también una propiedad forestal *especial privada*. No fué tan sólo en ese camino la ley transitoria, temporal, de 24 de Julio de 1918; hay lo que de su principio queda permanente por disposiciones anteriores y posteriores. Ya la propiedad privada, colindante de los montes públicos, sufría limitaciones, defensivas del

Estado a veces crónico de deslinde. Pero luego, aun sin ese pretexto, sea cual fuere su situación y lejanía, se ve sometida por su naturaleza, y ante motivos de interés social, a considerables restricciones. No dejan éstas intacta ni sana potestad alguna, de las en que se desenvuelve el dominio, porque cercenan las de uso y disfrute las trabas a la ordenación y cortas; estorban o condicionan el deslinde proximidades con el patrimonio público, y suelen determinar resoluciones administrativas, posiciones de demandante o demandado, tan decisivamente diferenciales para la reivindicación.

En resumen de estas líneas, escritas al correr de la pluma: la propiedad forestal, la más parecida, la menos diferenciada en las zonas administrativa y civil, puede pasar y pasa en grandes y abusivas proporciones de aquélla a ésta, y necesita en el Registro aduana contra los frecuentes y temibles intentos de alijo.

#### SOBRE OTROS PRIVILEGIOS DEL ESTADO.

Que los goza, incluso para defender los montes públicos, y que de aquéllos, en relación con éstos, usa y abusa, lo indiqué desde el primer artículo. Precisamente la explicación transparentada, cuando no dicha, de las transgresiones administrativas con alteración opresora de estados posesorios o contradicción audaz de títulos inscritos, suele ser la convicción de los amañes y violencias, habituales en el origen y legitimación de éstos. A un abuso se opone otro, y en la lucha he resultado más fuerte en efectos totales el de los particulares. Así las relaciones forestales, sólo en la apariencia, en la cáscara o corteza (empleando lenguaje de la materia), están sometidas al Derecho: pero en los troncos y raíces, en la entraña y orígenes, se sustraen a aquél, peor aún, se oponen al mismo, torciéndolo, deformándolo con escarnio.

Ya sé que algo parecido ocurre con otras relaciones del Estado. Las durezas, a veces frutales, de cuotas y recargos tributarios, se suelen disculpar como compensadoras (debiera añadirse que a palo de ciego) del escandaloso margen para la defraudación. Así, una relación jurídica, que debiera ser modelo, se anuda en los dos extremos del fraude o la confiscación, y viene a ser no de gobierno, sino de saqueo.

Contra todas esas compensaciones de represalias en el abuso, mi sentimiento del Derecho y mi noción del *estatismo* se sublevaran. Cierro por igual contra una y otra invasión: creo que las relaciones en que es sujeto el Estado, deben ser modelo; rechazo que en franca violencia sean centros de lucha dos dependencias públicas, la Jefatura de Montes y el Registro de la propiedad; quiero cerrar el paso a la información que oculta el despojo bajo el engaño, para evitar también que, como escribía un culto letrado, «los funcionarios que en materia de linderos, no respetan los del Derecho, entran por ellos talando». Deseo, en suma, que un problema de posesión y de dominio se resutuya a la justicia y de ésta no salga.

#### SOBRE LA INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS.

Indudable que *hoy*, contra los adquirentes con titulación y tiempo bastantes, de roturaciones o apropiaciones antiguas e inscritas, no tendría gran eficacia la inscripción incompatible del monte público. Pero, ¿sucedería lo mismo si *a su tiempo* se hubiera hecho lo que propuse? Aun realizado tardíamente, para *el porvenir, para lo que aun queda de riqueza forestal*, ¿será indiferente cerrar y fortificar y vigilar la brecha por donde se entró a saco en aquélla, llevándose irremediabilmente extensiones enormes? La eficacia, para el daño, del descuido ante las consecuencias del Registro, ha sido enorme; es de suponer que para el provecho, suceda lo propio con la diligencia. En todo caso la defensa en el Registro, aunque sólo obtenga una victoria negativa, la contención del ataque será de efectos incalculables.

Que el momento de la inmatriculación, al que alude el señor González, como tan defectuoso en nuestro Registro, lo es, reconocido desde luego, pero precisamente por ello, y por ser básico, sus consecuencias son dilatadas. Pero yo no he venido a trazar las líneas de otro sistema hipotecario y de Registro. Creo, sí, que dentro del nuestro, puede avanzarse en exactitud, que es fundar seguridad, y que a ésta y a la institución misma, conviene la creencia general de que ampara y refleja realidades objetivas, ciertas, no meras modalidades jurídicas, bajo las cuales puedan con-

vivir inscripciones contradictorias, en las que el fraude logre el milagro de duplicar el agro nacional.

#### SOBRE LA REFERENCIA EPISÓDICA A LA DESAMORTIZACIÓN.

Había aludido yo a ésta muy de pasada, y sólo como uno de los grandes orígenes de titulación en la propiedad española. El señor González cita la materia como ejemplo típico de los privilegios con que la Administración destruye la observancia de las normas civiles. Alguna violencia a los principios de éstas, hubo en la competencia y en el fondo, sobre todo en aquélla, y más aún en el medio empleado, que fueron recursos de revisión muy forzados para mantener en la jurisdicción contencioso-administrativa las incidencias de ventas de bienes nacionales. Al cabo, quedó la afirmación jurisdiccional en un precepto no legislativo, sino reglamentario, fácilmente derogable, cuando se creyera que esos contratos de venta podían ya entregarse a la autoridad de los Tribunales civiles. Mientras fueron en su serie, magnitud y fines, una obra de transformación social, pudieron estar transitoriamente sometidos al orden administrativo, en el que se doman ciertas instituciones antes de entregarlas a la vida civil. Pero en algunos casos, por el influjo unificador de 1868, o por otros motivos, entendió esta última jurisdicción, y mantuvo, (tan justificada era) la excepción, el privilegio mayor, que en las ventas de bienes nacionales se estableció a favor del Estado, respecto de la contratación privada.

A eso sin duda (a la nulidad o resolución por exceso de cabida) se refieren los preceptos y las anomalías que censura el artículo a que contesto. Los *quince años* admirativamente citados, para consolidar las compras hechas al Estado, fueron más que un retroceso hacia el estatismo, una concesión a la seguridad de los particulares adquirentes, apoyada por la jurisprudencia administrativa, y acogida en la Instrucción de 1903. Antes era peor: el plazo parecía mucho más corto, de 15 días, pero desde que se notaba el error, y como esto no tenía límite, jamás llegaba la seguridad. Situación injusta sí, pero que no podríamos explicarnos sin comprender a dónde llegó el fraude, a comprar fincas dos, diez, veinte, cincuenta veces más extensas que lo subastado y

pagado. Otro abuso doble, mutuo ; otra relación del Estado, sustraída durante muchos años a la justicia. Pero, en conjunto, la víctima el Estado, en su Tesoro, porque en virtud de culpas aun anteriores a la desamortización misma, cobró incalculablemente menos que lo que debió percibir, y en la estratificación social, porque de haberse conocido la extensión real de lo que se vendía, un muy distinto fraccionamiento de parcelas habría permitido afrontar las conmociones del siglo xx con legiones más numerosas de propietarios menos acaudalados.

Lejos del tema inicial he venido a concluir, pero ello no es por efecto tan sólo de desorden con que escribo. Es resultado y muestra de la valía en el trabajo a que respondo, tan fecundo y vario en las sugerencias que en su concisión ofrece. Y aún se queda mucho sin recoger.

NICETO ALCALÁ-ZAMORA.