

Sobre la inscripción de montes públicos

El brillante artículo con que el Sr. Alcalá Zamora ha honrado las columnas de REVISTA CRÍTICA (1), trae a mi memoria las ligeras observaciones que sobre el tema de la inscripción de propiedades del Estado, que no se hallen en venta (2), hice al desenvolver mi primera lección pública de Derecho hipotecario material o substantivo, y me sugiere dudas de alguna importancia que quiero someter a la consideración de tan ilustre abogado y de cuantos se interesen en esta clase de asuntos.

Para que resalte el valor de las objeciones voy a seguir, en cierto modo, el orden de exposición adoptado en los primeros apartados del estudio que comento.

El sujeto de Derecho.—Cualesquiera que sean las opiniones y doctrinas con que se trate de explicar y regular las relaciones dominicales del Estado con sus cosas siempre llegaremos a la conclusión de que, cuando actúa como Poder público, no aparece en el rango de los titulares civiles de un derecho subjetivo de propiedad. Es algo más que un dueño, mejor dicho, es otra cosa.

La situación creada goza de garantías objetivas que la distancian de los derechos reales *corrientes*. El *imperium* absorbe al *dominium* y, en su consecuencia, ni los principios, ni los privilegios, ni las consecuencias hipotecarias, que presuponen derechos subjetivos de tipo civil, son aplicables al supuesto, a menos que no se violento el sistema.

(1) Véase el número 3, páginas 161 y siguientes.

(2) Tanto los bienes enajenables como las concesiones administrativas quedan fuera de este campo.

Veámoslo rápidamente :

a) **INSCRIPCIÓN.**—La *propiedad pública* no necesita para nacer, desenvolverse y morir, del mecanismo hipotecario. Aun en los sistemas inmobiliarios más adclantados se ha excluido de los libros del Registro a los bienes públicos.

En España sería implacable a los mismos el artículo 41 de la ley Hipotecaria en cuanto legitima la tenencia y el derecho del titular inscrito. Ningún poseedor puede ampararse en la inscripción para oponerse al agente o al funcionario que cumple la orden de lanzar a los poseedores de un puesto en el mercado municipal o de un kiosco en la plaza pública. Y ningún Tribunal pasaría desde las declaraciones del Registro a la afirmación del derecho correlativo, si con los autores de Derecho administrativo sostiene, no sólo que el Gobierno necesita estar autorizado por una ley para disponer de las propiedades del Estado (artículo 86 de la Constitución), sino que éstas son intransferibles por los modos civiles e imprescriptibles con título y sin él.

b) **PUBLICIDAD.**—Para desenvolver rigurosamente un régimen hipotecario con arreglo al principio de que la inscripción se reputa *exacta* (fe pública positiva) e *integra* (fe pública negativa), necesitaremos distinguir cuidadosamente *los derechos que frente a tercero no pueden existir sin inscripción*, de aquellos otros que *viven fuera del Registro*. Solamente los primeros se subordinan al principio de publicidad.

Ahora bien, el Estado, ni aun en los momentos en que somete sus transferencias al régimen civil, ha rendido a las declaraciones registrales el acatamiento más elemental. Ejemplos escandalosos encontramos en la enajenación de bienes desamortizados que tanto ha contribuido al desprestigio de nuestra ley Hipotecaria. La Administración, el Consejo de Estado y, a veces, la Sala tercera del Tribunal Supremo, han rivalizado en rebajar el valor de la inscripción y su eficacia frente a las declaraciones de nulidad por exceso de cabida y otras causas que no constaban en el Registro, así como en dar plenos efectos a cargas, acciones y procedimientos clandestinos.

Apenas si la ley de 21 de Abril de 1909 pudo atajar el mal con la declaración que hoy figura al final del artículo 34 de la ley Hipotecaria, y que exige *quince años* (!) para consolidar las inscripciones de bienes comprados al Estado.

c) **PRESCRIPCIÓN.**—De lo dicho se desprende que ni el artículo 23, ni el 27, ni el 34 de la misma ley son aplicables cuando el titular se encuentra con tan poderoso adversario. Y no es necesario advertir que su artículo 35 y todos los concordantes del Código civil, sobre prescripción adquisitiva y extintiva de derechos reales, no entrarán en juego mientras los *estatistas* no priven al Poder público de los innumerables privilegios con que celosamente le defienden del mísero agricultor.

d) **ESPECIALIDAD.**—Los modernos desenvolvimientos de este principio nos llevan a exigir que todos los derechos, gravámenes y afecciones que *sujeten* a una finca determinada se inscriban o mencionen bajo el número y en los folios correspondientes de la misma. Lo que se halla en otros, sin relación hipotecaria, por medio de indicaciones en el fondo o notas al margen de los asientos, con el que nos interese, podemos estimar que no existe, o al menos, que no goza de garantías superiores a las que nos concede el régimen.

Síguese de aquí, que el adquirente de un predio que se haya formado a expensas de otro o mediante roturaciones arbitrarias nada pierde con la inscripción de un monte cuya situación y medida demuestren la antigua usurpación de su causante, ni gana con que el monte deje de inscribirse. Los conflictos entre dos inscripciones independientes no son, por regla general, de orden hipotecario.

Cierto es que el registrador puede a veces oponerse directa o indirectamente a la inscripción de fincas cuya descripción coincida en algunos detalles con otras inscritas (artículo 393, regla primera de la ley y 29 del Reglamento hipotecario); pero esta función *impediente* sobre referirse al momento de la inmatriculación (que por ser el peor estudiado y el más defectuoso de nuestro sistema, requiere una reforma radical) carece de valor práctico, por la facilidad con que se sortea el obstáculo.

OBJETO DE LA PROPIEDAD.—Conviene, antes de entrar en este apartado, recordar que el paralelismo entre la finca registral y la realidad física no se halla amparado por los cánones hipotecarios.

Si esta negación es admitida en la técnica alemana por los autores de mayor renombre, ¿cómo no ha de ser incontrovertible en países como el nuestro que no tienen catastro *parcelario*? □

La ley no garantiza ni la situación, ni los linderos, ni la extensión, ni las características económicas, ni el valor de las fincas. Únicamente ampara la existencia y modalidades de los derechos subjetivos de naturaleza real. Y esto, sobre todo, en la relación dinámica de transferencia y como base del tráfico y del crédito.

Debemos, por lo tanto, desechar analogías incorrectas y tener presente que la protección pedida para el omnipotente Estado, se refiere más bien a la garantía de hecho que a la jurídica, más bien a la situación objetiva que a la legitimación del transferente, más bien a la tutela de intereses públicos que a robustecer el comercio sobre inmuebles.

No niego que aquéllos sean respetables y preferentes; pero sí afirmo que la técnica hipotecaria acaso sea inadecuada a la finalidad que se persigue.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.