

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXXIII

Mayo - Junio 1957

Núms. 348-349

Es necesario y urgente implantar la inscripción constitutiva en toda mu- tación jurídica sobre inmuebles

Nadie puede negar en los actuales tiempos que la propiedad de los inmuebles exige, por su naturaleza y por su función social, la publicidad registral que manifieste ostensiblemente la titularidad para que ésta sea perfectamente legitimadora ; o sea, que se atribuya a la inscripción en el Registro un valor sustantivo de apariencia jurídica, que habrá de ser tanto más exacta cuanto más perfecta sea la especificación descriptiva de la finca, de los elementos jurídico y económico y de la misma titularidad, procurando no aparezca ésta borrosa en los casos de comunidades, reserva, fideicomiso, condiciones, etcétera

El elemento físico debe de ser especificado auténticamente por medio del Catastro (si es que somos capaces los españoles de llevarle a cabo de una vez), para que, unido al Registro de la Propiedad, llevado éste por fincas, no quede la base física de la propiedad simplemente a merced de la determinación de los otorgantes.

También el elemento económico resultará reflejado en el Catastro al expresar éste las cualidades y características de la finca, como la situación, el destino, la clase por su producción, etc. ; valor económico que puede reflejarse en los pronunciamientos del Registro de

la Propiedad, cuyo conocimiento habrá de ser muy útil en la distribución de la responsabilidad en la constitución de las hipotecas sobre varias fincas.

Como consecuencia de la perfección de este principio de especialidad, unido al funcionamiento del tracto sucesivo y del principio de legalidad aplicados a la titulación, la situación jurídica de cada finca aparecerá clara y muy determinados los derechos reales sobre la misma y sus titulares, de manera que la exactitud en la publicidad de unos y otros elementos sólo podrá conseguirse en un régimen de inscripción constitutiva, siendo también necesario unir la función del Catastro al Registro de la Propiedad para que la publicidad sea verídica, de manera que el principio de legitimación registral se acerque a la realidad extrarregistral o coincida con ella, y así que la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular inscrito pueda considerarse tan verídica que la Ley estime exactos los pronunciamientos del Registro, mientras no se declare la inexactitud por los Tribunales, en juicio declarativo y siempre sin perjuicio de tercero hipotecario.

Pero para que el Registro exprese la realidad jurídica, toda la realidad jurídica, es necesario que el legislador se decida, valientemente, sin rodeos y con intuición certera, a implantar la inscripción constitutiva, de forma que ésta sea respecto de los inmuebles el único modo de adquirir, toda vez que, hoy más que nunca, el ordenamiento de los derechos reales sobre inmuebles exige investidura autenticada por la inscripción, que confiera a las adquisiciones seguridad rígida, que impida toda contienda a causa de mala titulación y de la diversidad de modos de adquirir que admite nuestro Código civil, según se deduce del artículo 1.473.

CARÁCTER DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.—EL CONCEPTO SOCIAL Y CRISTIANO QUE HOY SE TIENE DE LA PROPIEDAD INMUEBLE REQUIERE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA

Como dice el Caudillo Franco, los españoles constituímos un pueblo católico y que, por tanto, debemos discurrir bajo los principios de la fe de Cristo; por ello hemos de tener muy en cuenta la escuela social-católica sobre el concepto de la propiedad inmueble, criterio

basado en la doctrina de las Encíclicas de los Papas León XIII y Pío XI, que establecen que dicha propiedad es consustancial al hombre, toda vez que la posibilidad de señorío sobre los bienes inmuebles con carácter privado le confiere al sujeto la facultad de utilizarlos como estime conveniente para cubrir sus necesidades, surgiendo así su libertad, su independencia, su personalidad, porque el señorío privado sobre las cosas es gran fuente de autonomía e independencia en el individuo, sin perder el vínculo con los entes sociales y con el prójimo que le rodea; siendo, por tanto, y al mismo tiempo tal propiedad necesaria para que sea más armoniosa la convivencia social, porque la propiedad es factor condicionante del progreso social y cultural, y esto es consecuencia del valor que tienen los bienes inmuebles por cuanto sirven de base a la existencia humana.

Por ello se dice que esta propiedad es instrumento de la libertad, garantía de la dignidad, para ser la expresión más genuina de la personalidad humana, y así se afirma que liberar a un hombre es hacerle accesible la propiedad.

Nosotros, los españoles, que somos católicos de solera histórica y con tara de hidalgos, debemos aferrarnos a este concepto de la propiedad inmueble para que sea garantía de nuestra dignidad. Pero no olvidemos que para que la propiedad inmueble aumente la personalidad se requiere una perfecta titulación «erga omnes», que sea la carta de su fuero

En un concepto más humano, la propiedad inmueble en cuanto implica señorío privado hemos de concebirla, al relacionarla con el sujeto, bajo un doble carácter: De un lado y en potencia, el hombre tiene derecho a ser propietario, tiene necesidad de adquirir la propiedad, debe tener la posibilidad de adquirirla, estando el Estado a este respecto obligado a proteger y fomentar esta posibilidad de que todos o el mayor número posible tengan acceso a la propiedad; y esto está previsto en el Fuero del Trabajo y en el Fuero de los Españoles, y del otro lado y en sentido actual, tienen los titulares de la propiedad inmueble el derecho a la protección y a la conservación de la misma, y el Estado se halla también en la obligación de asegurar a todos por igual, grandes, medianos y pequeños propietarios, con la más perfecta protección jurídica, mediante un régimen inmobiliario de desenvolvimiento técnico, pero que no será perfecto sino mediante inscripción constitutiva, que todos tengan que hacer uso de ella para poder adquirir bienes inmuebles.

Así como en el primer aspecto, o sea referente al derecho que tiene el hombre de ser propietario, la propiedad inmueble tiene un fundamento de derecho natural, en cuanto al segundo matiz de la propiedad, o sea por lo que respecta al derecho que le asiste al hombre de la protección y seguridad en la adquisición y pertenencia de la propiedad, entra en el ámbito del régimen de la propiedad introducido por «la razón de los hombres» para la utilidad de la vida humana, según Santo Tomás de Aquino.

Claro está, este régimen de la propiedad inmueble y su forma legal adopta en cada sociedad política y en cada época de la Historia el carácter que exigen las variedades y complejas circunstancias. Así podemos ver a través de los tiempos los tipos de propiedad con sus características: En el Derecho romano vemos en la propiedad predominio individualista; en la época feudal se observa que la propiedad inmueble es fuente de soberanía y de señorío político, y en su consecuencia existía la tendencia al dominio dividido, secuela de la relación entre el señor y el vasallo; en la época del Renacimiento, que despertando y fomentando el en señóramiento de la acción individual del hombre, la diosa razón del hombre, se restablece la tendencia individualista del régimen romano, tendencia que perdura y se agranda con la Revolución francesa, confirmando al sujeto facultades absolutas en el ejercicio del derecho de propiedad, coronándose la época del individualismo y del liberalismo que hunde el orden jerárquico medioeval para traernos los *particularismos*, o sea, la tendencia a lo concreto, a lo real, a lo privado, a lo lugareño, estableciendo en los Códigos civiles, como secuela de estas épocas individualistas, el «laissez faire, laissez passer» jurídico, que implica la libertad de formas en la adquisición.

Los autores de nuestro Código civil estaban también afectados del ambiente de la época y establecieron en su ordenamiento inmobiliario el «laissez faire», sin que hayan sabido o que no hayan querido remediar el estado caótico que subsistía en el régimen de los inmuebles, tan exactamente reflejado en el preámbulo del Decreto de 8 de agosto de 1855, precursor de la Ley Hipotecaria de 1861. Y bien pudieron percatarse al discutir dicho Código, si no estuvieran afrancesados, que entonces teníamos ya una ley de régimen inmobiliario que bien podría hacer este perfecto, si se preceptuasen en el Código formas solemnes esenciales y obligatorias para las mutaciones jurídicas de sustancia inmobiliaria; pero hicieron todo lo contrario, es-

tableciendo libertad de formas, dando lugar a las formas raquíticas, que luego fueron fomentadas por los zurupetos, y a los diversos modos de adquirir que admite el Código y que están a elegir en el estante del artículo 1.473.

El particularismo a que aludimos tiene destacada importancia porque es subversivo en el ordenamiento inmobiliario de tal manera que, como injertado en el individualismo de los españoles, puede considerarse como una de las principales causas de las deficiencias en la titulación de los inmuebles, porque tal particularismo es la tendencia a no contar con los demás en los actos individuales y, por tanto, la tendencia a prescindir de las instituciones oficiales autenticadoras, establecidas por el Estado como representación legal de los demás, por lo que respecta al interés general que ofrecen siempre los bienes inmuebles. El Código fomenta este particularismo al establecer que los inmuebles se pueden adquirir con inscripción o sin ella, animándose los particularistas a prescindir de la misma y de la buena titulación, simplemente porque resulta más sencillo y más económico prescindir del Registro y de la Notaría. Esta falta de perspicacia jurídica, esta tacañería, esta cerrazón mental, la suspicacia rural, la visión angosta de los intereses inmediatos, todo ello le lleva al adquirente a creer que no hay peligro y que, por tanto, no es preciso gastar en la inscripción, aunque sepa o le hayan dicho que ésta le lleva a adquirir con la mayor seguridad jurídica; llega el momento de adquirir los bienes inmuebles y las partes proceden al otorgamiento por la vía más sencilla, sin proveerse de más titulación que la precisa para andar por casa, o sea para vincularse las partes, mirando, con hermetismo aldeano, sólo a la parte interna del derecho real, al poder inmediato sobre la finca, que, de momento, les parece bastante para utilizarla, sin darse cuenta de que en la relación con los terceros, o sea fuera de casa, ese poder absoluto que verdaderamente caracteriza al derecho real, depende del elemento externo y formal del mismo, que es origen de la seguridad del elemento interno y económico; seguridad que será tanto mayor cuanto más extenso sea el ámbito de los que tiene que respetar la titularidad del sujeto, quien tendrá poder «erga omnes» cuando se haya acogido a la protección registral, quedando enervada la eficacia de cualquier otro título no inscrito.

Es decir, que el particularismo panglosiano les hace creer que no hay verdadera necesidad de formalizar la adquisición a través de las instituciones autenticadoras para recibir de ellas la consagración

de la legalidad y la mayor protección del Derecho. Creen onerosos tales órganos selectos y prescinden de su función y de su guía para regirse por sí mismos o al dictado del zurupeto, causando así el caos jurídico en el tráfico de los inmuebles.

No estamos en tiempos de particularismos, que son fenómenos de insolidaridad, de disociación, de subversión, y por eso el Estado moderno debe combatirlos porque conducen a la falta de unidad, de disciplina y de armonía en la convivencia y en las relaciones de sustancia jurídica inmobiliaria y por ello el Estado debe establecer un ordenamiento jurídico que obligue a los subadquirentes de la propiedad inmueble, faltos de espíritu previsor, se acojan a la institución o sistema que les redima de todo riesgo jurídico, y que lo hagan, so pena de no adquirir, con voluntad de superación hacia la completa seguridad externa en el tráfico jurídico y en el ejercicio del contenido del derecho inscrito, seguridad externa que, como dice el profesor Erich Molitor, es la esencia de todo Derecho.

Los autores de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, entorpecidos por el lastre liberal que todavía pesa en nuestro ambiente y escudados en una sensata prudencia, no se atrevieron a, o no quisieron, implantar la inscripción constitutiva, alegando que un 60 por 100 de la propiedad inmueble sigue fuera del Registro; pero en cambio, se han hecho la ilusión de que ese 60 por 100 de la propiedad va a ingresar en el Registro atraídos los titulares por la perfección de nuestro sistema hipotecario; pero no se dieron cuenta de que esa masa de propietarios cansinos son poco alerta y siguen aferrándose al sentido subversivo del particularismo, contra las formas perfectas y esenciales, mientras el ordenamiento les permita adquirir por los modos raquíticos, aunque sean deficientes, prefiriendo la economía del momento a la mayor protección del Derecho. Y por esto existirá tal subversión en tanto la legislación admita incisiones que permitan a los particularistas burlar el sistema de desenvolvimiento técnico, lo que nos sucederá si se establece categóricamente un modo único de adquirir, o sea, la inscripción constitutiva.

El Estado, pues, como órgano creador del Derecho, no debe esperar a que estos propietarios, poco diligentes o poco previsores, fracasen y que en sus propias carnes, laceradas muchas veces por los pleitos, aprendan lo que ahora no quieren oír, y es preciso, por tanto, que el Estado imponga la inscripción forzosa a los adquirentes como norma disciplinaria en las mutaciones jurídicas y que no tardarán

en llegar al cumplimiento dócil y espontáneo de tal modo único de adquirir. O sea, que las partes en estas mutaciones no deben tener libertad para elegir la forma del acto o contrato, sino que el Estado debe obligarles a adaptarse, so pena de ineficacia absoluta a la forma y al modo establecidos por el legislador, para que, queriendo o sin querer, den exactitud al alcance de los efectos jurídicos que los interesados quieran producir, y, como consecuencia, obtengan la mayor seguridad en el tráfico jurídico de los inmuebles

PROCESO CONSTITUTIVO EN EL TRÁFICO JURÍDICO DE LOS INMUEBLES

En este tráfico jurídico debe haber un proceso constitutivo claramente establecido por la Ley : *Primero*, el acto o contrato en que las partes, conocida previamente la situación registral de la finca, consientan la mutación jurídica, constatando su voluntad en la escritura que será el título del que nace el derecho a inscribir; y, *segundo*, una constitución o modo, que será el efecto inmediato de la inscripción constitutiva, que, al generalizarse para toda mutación inmobiliaria, incluso en la relación interna entre las partes (una venta que no se inscriba, no traspasa al comprador el dominio en ningún caso, y si se inscribe, ya se traspasa respecto a todos), se produce la imposibilidad de que surjan adquisiciones relativas y anormales, porque no habrá más que un solo modo de adquirir.

En los casos en que la inscripción tenga solamente carácter declarativo, como en las herencias, en la accesión y en las decisiones judiciales y administrativas, la inscripción debe ser presupuesto necesario para que el titular pueda ejercitar su derecho, cual sucede en el régimen suizo, que exige la previa inscripción para ejercitar la facultad de disponer y así el tracto apurará la inscripción forzosa.

Tengamos en cuenta que la inscripción sobre inmuebles es de interés público, ya que su publicidad interesa no solamente a las partes o a ciertas personas, si no a los terceros en general, incluso al Estado, órgano tutelar de los intereses generales, pues que todos precisan de la exactitud jurídica del inmueble y conocerla para adquirir sin el menor temor a perder lo que se adquiriera, y el Estado debe considerar esta seguridad como un interés propio y por ello debe implantar un sistema de publicidad perfecto y obligatorio con carácter constitutivo.

LA ÉPOCA DE LO SOCIAL REQUIERE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA

Ahora estamos en la época de lo social y se preconiza respecto de la propiedad inmueble; pero, al mismo tiempo que se reconoce que tal propiedad es consecuencia fundamental de tendencias individuales, que perduran siempre en el hombre, tan destacadas como la libertad, la independencia, la dignidad y la personalidad, se afirma también que tal propiedad es por ella misma un coadyuvante y una garantía del desenvolvimiento de la sociedad en todas las esferas de la vida. Pero esta conjunción del carácter individual y del aspecto social de la propiedad inmueble obliga al Estado a establecer un ordenamiento nuevo de tal propiedad, para evitar, por una parte, que el concepto antiguo y monopolístico del dominio, reflejado en el Código, constituya una odiosa rémora al desenvolvimiento de la sociedad, del bien general, cada vez más complejo, y, por otra parte, para no dar lugar a que las limitaciones impuestas por el Estado a la propiedad, para que ésta cumpla su fin, produzcan un entorpecimiento excesivo, no menos odioso, en las iniciativas individuales, con merma de la personalidad. Y para que el hombre propietario pueda defender en lo posible aquellas tendencias individuales de libertad, independencia, dignidad y, como resultante de éstas, la personalidad, precisa más que nunca tener una titulación perfecta y legitimadora, a tono con el actual progreso cultural y con la complejidad de la humanidad en los pueblos civilizados, a fin de que el propietario se pueda desenvolver clara y categóricamente con la seguridad que le confiere la autenticidad de su titulación registrada. Por todo ello resulta arcaica la libertad de formas en las mutaciones sobre bienes inmuebles.

Vemos ahora muy acentuadas las limitaciones en cuanto a la propiedad sobre las tierras y sobre las casas con medidas intervencionistas, con entrega de poderes discrecionales a la Administración (legislación de arrendamientos, concentración parcelaria, nueva ley del suelo, Instituto de Colonización, Instituto de la Vivienda, Servicio Nacional del Trigo, etc.), y a este respecto dice el profesor don FEDERICO DE CASTRO que existe un gran peligro para el Derecho, sobre todo para el Derecho Agrario: «Los técnicos estatales y toda la burocracia económica tenderán a evitar una regulación normal del campo que permita, dentro de los límites legales, la libre actuación de los campesinos. El paternalismo administrativo procurará man-

tener indefinidamente su tutela. La propiedad se rebajará a concesión administrativa; el cultivo forzoso y dirigido se considerará servicio público; el cultivador se verá investido de la condición de funcionario más o menos forzado. Dirección que lleva hasta la creación de un poder legislativo y jurisdiccional anómalo y privilegiado, en manos también de los técnicos, con lo que se completa el ciclo de la discrecionalidad administrativa. Régimen de benévola dictadura que encierra el peligro de todo exceso intervencionista: secar la iniciativa particular, provocar la inseguridad jurídica y fomentar injustificados privilegios económicos, que a su vez desacreditarán las reformas y originarán la reacción».

Estamos, pues, presenciando la transformación del Derecho liberal en un Derecho social, que exige nueva regulación en el modo de adquirir la propiedad inmueble. En el Derecho liberal y en las épocas anteriores la propiedad era estática y por esto el legislador de entonces, los autores del Código civil, comprendían que tal propiedad era compatible con la libertad de formas en la adquisición o simplemente con una posesión al portador, cual si los inmuebles fuesen muebles; y de aquí la importancia que se le da a la usucapión; pero en el Derecho social, en los tiempos que corremos, la propiedad inmueble es dinámica y en ella el Derecho público impone limitaciones a los titulares, los que, por esto mismo, precisan con más motivo una perfecta titulación registrada que les legitime activa y pasivamente para defender su fuero privado y acreditar la titularidad en el dinamismo de la función social que encierra la propiedad de sus fincas, porque, a pesar de las limitaciones que le impone el Derecho público, lo que le queda como propio del Derecho privado adquiere, como dice BONET RAMÓN, más vigor que nunca, porque el mismo Derecho público (el Estado) le ofrece su fuerza y su amparo al derecho de los particulares, y, por esto mismo, la personalidad humana que confiere la propiedad inmueble y la individualidad seguirán siendo el centro y el eje de las relaciones que llamamos de Derecho privado y que el propio Estado garantizará por respeto a la misma personalidad, como valor intangible. Por esto mismo, el Estado actual, preconizador de lo social, habrá de reconocerse obligado a implantar la inscripción constitutiva para que todos los propietarios puedan, *por igual*, tener plena protección del derecho. Es decir, que el Estado no sólo debe proteger la propiedad inmueble como tal y el orden económico fundado en la misma (estando en ello la justificación de las

limitaciones que el legislador establece), sino que debe ordenar e insaurar formas auténticas y esenciales en el tráfico jurídico de tal propiedad, suprimiendo de una vez la heterovalencia de los modos de adquirir que admite el Código y que da lugar a la persistencia del estado caótico jurídico, que sólo favorece a los zurupetos y a los que viven de los pleitos

EN LA LEY DE REFORMA HIPOTECARIA DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1944
SE DEBIÓ IMPLANTAR LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA

Como hemos insinuado antes, los autores de esta Ley no se atrevieron a ponerse a tono con la tendencia moderna, a tono con el carácter social de la propiedad inmueble, y así manifiestan en la Exposición de Motivos de la Reforma sus temores al fracaso del sistema de inscripción constitutiva, y creían, en cambio—por lo menos así lo dicen—, que con la Reforma se perfecciona nuestro sistema de tal manera que quedará a la altura de los regímenes de desenvolvimiento técnico, y que, si no se concede a la inscripción carácter constitutivo, que se le da, en cambio, tan singular sustantividad en los aspectos civil y procesal, que sólo las relaciones inscritas surtirán plena eficacia legal, con los principios de legitimación y de fe pública registral. Pero ¿cuándo vamos a dejar de engañarnos a nosotros mismos con estos florilegios a la legitimación o a la fe pública registral? El principio de legitimación podrá tener casi plena realidad con la inscripción constitutiva, cuando ésta sea el único modo de adquirir; pero, admitidos como modos de adquirir la tradición real y la ficta, la presunción «iuris tantum» de la legitimación podrá ser destruída fácilmente cuando fuera del Registro se hayan empleado los otros medios de adquirir, y lo mismo en cuanto a la fe pública registral con el triunfo de la prescripción coronado en el artículo 36 de la Ley y alabado por sus autores; asimismo desvirtuada la fe pública por la limitación de dos años en las fincas inmatriculadas, lo que no sucederá con la inscripción constitutiva, que se inmatriculará la propiedad en masa y no tendrá razón de ser tal limitación, toda vez que no habrá adquisición de inmuebles fuera del Registro. Estatu-
yen este régimen hipotecario en la Reforma, que llaman perfecto, pero dejando subsistentes las formas y los modos de adquirir raquí-

ticos vigentes en el Código civil. Un régimen hipotecario perfecto, ¿en beneficio de quién? En beneficio de los que quieran hacer uso de él, lo mismo que si estuviésemos en el ambiente del «laissez faire» del siglo XIX, adoptando el legislador el carácter voluntario de la escritura pública y de su inscripción, confiado en el reclamo de la perfección del sistema, cual lo había pregonado el legislador de 1861, sin comprender que no hay sistema hipotecario perfecto y completo sin la inscripción constitutiva.

No se atrevieron los autores de la Reforma a proclamar directa y categóricamente la inscripción constitutiva, pretextando que se halla fuera del Registro el 60 por 100 de la propiedad inmueble, cuando precisamente esta circunstancia debiera de haber sido causa poderosa para implantarla, sin temor al fracaso, pues que tampoco ha fracasado la obligatoriedad de la inscripción en la hipoteca, ni fracasó el formalismo en los testamentos, ni en las donaciones de inmuebles, ni fracasa la inscripción constitutiva en las Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada.

Los autores de la Reforma han querido permanecer fieles al Derecho liberal, dejando en libertad a los propietarios para inscribir o no, sin darse cuenta de que los intereses de los titulares son hoy muy distintos de los de la época de los Códigos civiles; no son los mismos que los que había previsto el legislador hace un siglo; no son los mismos que los que tenía presente el afrancesado GARCÍA GOYENA cuando se opuso a la inscripción constitutiva que quería implantar don CARLOS ANTÓN DE LUZURIAGA. Hoy entendemos que los titulares necesitan mucho más que antes la tutela del Estado y mayor protección del Derecho, por ser mayores las dificultades y las exigencias de la vida y más compleja la sociedad; por esto mismo los propietarios pequeños y medianos precisan el favor del legislador y requieren, para acogerse a tal favor, una titulación perfecta inscrita, para poder hacer uso del crédito en la construcción, y principalmente los labradores para hacer uso de los grandes beneficios del Crédito Agrícola del Estado, que se facilita al 3,75 por 100 de interés, en un plazo largo y con exención de impuestos. Hoy, por culpa de los autores de la Reforma de 1944, sólo pueden hacer uso de este crédito los propietarios grandes, porque generalmente son los que tienen la propiedad inscrita y que habrían de tenerla también a estas fechas los pequeños y medianos si se hubiese establecido entonces la inscripción forzosa y el ingreso en masa de la propiedad inmueble en

el Registro de la Propiedad. Queremos decir que el Estado tiene que tutelar la propiedad inmueble, sobre todo la pequeña y mediana, que tienen mayor función social. A este respecto decía don JOSÉ CASTÁN en su magnífica conferencia dada en la apertura de los Tribunales de 1955, que de las tres clases de la propiedad inmueble, grande, mediana y pequeña, la más útil, la más social, incluso la de más rendimiento bruto, es la propiedad pequeña, y por esto dice que esta propiedad necesita del favor y ayuda del legislador ; o sea, proporcionándole un régimen perfecto de seguridad, legitimador de su titularidad y confiriéndole ventajas económicas. Además es preciso tener en cuenta que la pequeña propiedad territorial no hay que contemplarla exclusivamente desde el punto de vista material y económico, sino que hay que apreciar en ella, principalmente por parte del Estado, interesantes factores morales y sociales, tanto que, al decir de TOSSINARI, la propiedad sobre los inmuebles es un elemento conservador en cuanto que sobre el alma del campesino propietario hacen escasa presa los principios subversivos del orden constitutivo. Hoy, pues, la propiedad de los inmuebles no puede concebirse con mente capitalista, que materializa el derecho de propiedad, dejándole reducido a mera categoría económica, abstractamente despersonalizado, estimando el derecho por su valor en cambio, sin tener en cuenta lo que importa el valor social de la propiedad inmueble ; por esto mismo el particularismo se injertó en el alma de los individualistas para no dejarles ver más que la utilidad inmediata de la finca, contentándose con la posesión al portador, y es preciso que los adquirentes no pierdan de vista que la propiedad de las tierras debe de estimarse como propiedad nominal, creadora de personalidad, y para ello investida de una buena titulación que especifique el contenido jurídico y social del dominio.

A este respecto de la buena titulación, el señor CASTÁN, en la aludida conferencia, al referirse a la concentración parcelaria (Ley de propósitos económicos solamente), hace constar : «Se ha dicho que esta Ley está llamada a producir una verdadera revolución, no sólo en el campo del Derecho Agrario, sino también en el del Civil y del Inmobiliario registral; temiéndose que llegue a provocar en algunas regiones españolas la huída de una gran parte de la contratación hacia el documento privado.»

Esta es una voz de alerta que nos debe de hacer comprender que es urgente establecer un régimen de inscripción constitutiva, v, por

de pronto, en cuanto a la propiedad que haya sido objeto de concentración parcelaria, imponiendo rigurosidad en la observancia de las formas de valor sustantivo, dejando sin eficacia alguna el documento privado, ni siquiera a efectos fiscales, ni para la usucapión ordinaria, y así no habrá que temer la huída hacia el documento privado y los titulares tendrán real y jurídicamente derechos con acción «erga omnes», y los principios de legitimación y de fe pública registral actuarán o podrán actuar de manera que el Registro coincida con la realidad.

Estamos en un momento propicio para implantar la inscripción constitutiva, porque la propiedad de la tierra rinde económicamente como nunca, y además el ambiente en que vivimos es de disciplina y de organización que nos predispone a seguir dócilmente el procedimiento preceptuado por el ordenamiento, y así la inscripción obligatoria tendrá fácil acatamiento por todos los propietarios, grandes, medianos y pequeños, en cuanto a éstos deben de merecer el favor del Estado, reduciendo los impuestos a la mitad en las transmisiones cuyo importe no exceda de 15.000 pesetas, por ejemplo, siempre que el adquirente sea un propietario pequeño; y lo mismo deben de reducirse a la mitad los honorarios de los Notarios y de los Registradores, percibiendo aquéllos en las herencias solamente los derechos por la escritura de partición, y así no resultará tan oneroso el tracto sucesivo en las mismas y tendrán, en cambio, la compensación en la obligatoriedad de la escritura en toda mutación jurídica sobre inmuebles.

LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA FACILITARÁ AL ESTADO CONOCIMIENTO COMPLETO DE LAS MUTACIONES JURÍDICAS SOBRE INMUEBLES

Puede tener el legislador la completa seguridad de que no fracasará la inscripción constitutiva; pero para ello debe dar, en primer lugar, facilidades para el ingreso de la propiedad en el Registro y conferir ventajas económicas inmediatas a los interesados, y en segundo lugar, debe suprimir categóricamente toda eficacia jurídica a cualquier forma y modo de adquirir la propiedad inmueble que no sea la inscripción. De esta manera la inscripción constitutiva ofrecerá al Estado un registro exacto y completo de todos los actos

y contratos en que se constituya, transmita, declare, modifique o se extinga todo derecho real sobre inmuebles, no siendo así posible ocultación alguna de tales actos y contratos que tengan trascendencia real, porque serán ineficaces si no están inscritos.

Así, pues, el Estado conocerá a través del Registro de la Propiedad todas las mutaciones jurídicas del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, concretados éstos con exactitud en el Catastro unido al Registro, apareciendo así con claridad la especificación descriptiva de la base física, del contenido jurídico y económico y de su titularidad, abriendo a cada finca su hoja registral, desapareciendo la clandestinidad en las mutaciones jurídicas y todos los titulares tendrán, por igual, la protección del Régimen.

Para que ingrese toda la propiedad inmueble en el Registro se deben abrir sus puertas a toda escritura pública legalmente autorizada, cual lo permitía la Ley de 1934, sin el plazo de autenticidad de un año; y para el propietario que actualmente no tenga por título más que un documento privado, se le debe de dar facilidad para que tal documento sea incorporado al acta de notoriedad, según previene el penúltimo párrafo del art. 298 del Reglamento Hipotecario. Y en el supuesto de que el dueño carezca de todo título, debe admitirse la inscripción en virtud de acta de notoriedad, en la que se acredite que es considerado como tal dueño, declarando en el acta los colindantes sobre la certeza de la notoriedad.

Una vez inmatriculada la finca por medio de cualquiera de los tres documentos indicados, se debe dar publicidad de la inscripción mediante edictos; y quizá fuese más práctico y razonable publicar por medio de los edictos no la inscripción practicada, sino la rogación de la misma, y así, si nadie hace reclamación alguna en el plazo de un mes siguiente al plazo del edicto, se procederá a practicar la inscripción solicitada.

Es de observar que el Estado viene indirectamente indicando la conveniencia de la inscripción, haciéndola en muchos casos obligatoria, aunque generalmente sin efectos constitutivos; y así vemos que el Estado manda inscribir sus bienes inmuebles que no estén sujetos a la desamortización. Lo mismo en cuanto a los bienes inmuebles de los Municipios, según el art. 199 de la Ley de Régimen Local, estando incluso los Registradores obligados a requerir a los Ayuntamientos para que los inscriban, según preceptúa el art. 35 del Reglamento de la conservación de los bienes de Entidades Loca-

les de 27 de mayo de 1955, y en su art. 101, número 2, se dice que las concesiones de parcelas a los braceros no tendrán eficacia sin la inscripción de la escritura pública. Y lo mismo preceptúa el Estado, que se inscriban los inmuebles, cuando regula instituciones de carácter social y agrario, como las Colonias Agrícolas, la parcelación de fincas por el Instituto de Colonización, los Patrimonios y Huertos Familiares, la Concentración Parcelaria, y en cuanto a Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada, se exige la inscripción en el Registro Mercantil, con carácter constitutivo, de la personalidad.

Pues bien, si el Estado manda inscribir sus bienes y los de otras entidades poderosas, ¿por qué no obliga a inscribir los bienes inmuebles de los pequeños y medianos propietarios, que son los que precisan más tutela del Derecho? Que no haya una titulación perfecta para los ricos y otra raquítica para los pobres (esto es muy del liberalismo), que el Estado obligue a que unos y otros tengan la mejor titulación; así como en el orden sanitario, que antes había médicos buenos para los ricos y médicos no tan buenos, o curanderos, para los pobres, y hoy, por virtud del Seguro de Enfermedad, los humildes o de pequeña fortuna tienen a su alcance los servicios de los médicos más destacados y la medicación que puedan tener los ricos, aplíquese esto a la sanidad jurídica.

Para la implantación de la inscripción constitutiva es preciso reformar varios artículos del Código civil y de la misma Ley Hipotecaria y suprimir, desde luego, el art. 36 de ésta. El art. 609 del Código tendrá que decir: «La propiedad y los demás derechos sobre los bienes, se adquieren y transmiten por la Ley, por donación, por sucesión testada o intestada y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, si se trata de bienes muebles, y *por virtud de la inscripción en el Registro de la Propiedad cuando sean inmuebles*. Puede también adquirirse la propiedad por prescripción, *pero en cuanto a bienes inmuebles, la usucapión «contra tabulas» se subordina a que el usucapiente obtenga una sentencia de caducidad de la inscripción existente a favor del propietario contra el que se ha consumado la usucapión, en un procedimiento judicial intimatorio, y sólo en el caso de que el titular registral haya muerto o desaparecido y hayan transcurrido treinta años de situación registral inalterada.*

El art. 1.095 tendrá que redactarse así: «El acreedor tendrá

derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada, *y en cuanto a inmuebles, hasta que haya sido inscrito el título que cause la adquisición*»

El art. 606 del Código, así como el 32 de la Ley Hipotecaria, deben redactarse al tenor siguiente: «*Para que produzcan efectos los títulos de dominio, o de otros derechos reales, sobre inmuebles, deben de estar debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad*» (así volveremos a recoger el contenido de la célebre base 52 de don CLAUDIO ANTÓN DE LUZURIAGA)

El art. 41 de la Ley Hipotecaria debe decir, en la causa segunda de oposición, lo siguiente: «Segunda: Poseer el contradictor la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquiera relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores que tenga eficacia solamente entre partes y no respecto de terceros». Es decir, que en la segunda causa de oposición que establece este art. 41, no se debe de admitir más fundamento al contradictor que el basado en contrato o en relación directa que vincule al titular inscrito, o a su causante con el contradictor, y así no habrá lugar a interpretaciones tan peregrinas como la de una Sentencia de la Audiencia de Valladolid, de fecha de 1955, que desestima la acción real sobreseyendo el pleito, porque el contradictor presentó otro título de compra no inscrito y posterior al de compra del titular inscrito en caso de doble venta.

MANUEL VILLARES PICÓ.

Registrador de la Propiedad