

## Algo sobre el artículo 313 del texto refundido de la Ley Hipotecaria y los artículos concordantes del nuevo Reglamento

No hay duda alguna que la aspiración unánime de cuantos se interesan por los problemas del Derecho inmobiliario, o en otras palabras, por la eficacia de la Institución registral en beneficio de la propiedad inmobiliaria de España, desean para los libros del Registro el mayor número posible de asientos y contemplan con evidente tristeza ese 60 por 100 de la propiedad no inscrita, que la exposición de motivos de la Ley de Reforma ha venido a recordarnos.

Pero ese sentir unánime se desvanece cuando, una vez contemplado el problema, se le busca una solución. Efectivamente, éstas son varias:

1.<sup>a</sup> Perfillar y perfeccionar la Institución registral para que ésta se recomiende por sí misma, hasta el punto de que el particular lleve a inscribir sus títulos por verdadera convicción y por entender que el Registro le proporciona más beneficios que la extraregistralidad.

«Inscripción como resorte estimulador», ha llamado Roca Sastre a este sistema (1), en el que la inscripción es declarativa, o declarativa y convalidante (2).

Es el criterio que inspiró a los autores de la Ley de 1861. Decía Gómez de la Serna, citado por Roca Sastre, que es tan precaria y triste la condición de las personas que no inscriben sus títulos registrables, que todas las que sean medianamente previsoras y diligentes no dejarán de inscribir. De este modo, no se concibe que

(1) *Instituciones de Derecho hipotecario*, 2.<sup>a</sup> edición, vol. I, pág. 153.

(2) Sobre estos conceptos, ver Sanz en *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, pág. 40, y en *Instituciones de Derecho hipotecario: Notarias*, volumen I, pág. 238.

dentro de veinte años no esté registrada toda la propiedad inmueble.

2.<sup>a</sup> Implantar la inscripción constitutiva. Es el criterio de los que se inspiran en la legislación germánica.

3.<sup>a</sup> Lograr la inscripción de un modo indirecto, pero coactivo, a base de declarar la inadmisión de los títulos no inscritos.

¿Cuál de estas soluciones ha seguido el legislador actual?

Por de pronto, la de la inscripción constitutiva no entró en sus cálculos, ni aun en el anteproyecto (de inspiración netamente germánica), pues, como dice Sanz (1), en el citado anteproyecto no se eliminaba la fuerza creadora del derecho real, que nuestro Código civil concede al título y a la tradición.

Por otra parte, la eliminación de tal sistema se pone de manifiesto, ya de un modo claro, en la exposición de motivos de la Ley de Reforma de 1944: «La inscripción, si bien continúa siendo protestativa y de efectos declarativos...» Y en otro lugar: «Si no se concede a la inscripción carácter constitutivo...»

Suprimido, pues, de nuestro ordenamiento el criterio de la inscripción constitutiva, nos quedan las otras dos soluciones. Para su estudio nos ocuparemos primero de la Ley de Reforma de 1944, y, después, del texto refundido de 1946.

#### LEY DE REFORMA DE 1944.

Esta Ley participa, en cierta manera, de las dos soluciones.

En efecto; por una parte, perfecciona la Institución para que ésta se recomiende por sí misma, eliminando, introduciendo o modificando aquello que la experiencia aconsejaba. Prueba de ello son las reformas que se han introducido a los principios de fe pública, de legitimación, de especialidad; la regulación de la inexactitud registral, de las prohibiciones de enajenar; la supresión registral de la posesión; las novedades introducidas en la hipoteca, etc., etc.

Con esto no hace más que seguir aquella solución primera que señalábamos, y que es la que han seguido en todo tiempo nuestros legisladores hipotecarios, con más o menos fortuna.

(1) *Comentarios...,* pág. 18.

Pero, por otra parte, el legislador de ahora, quizá pensando que esta primera solución sería insuficiente (los precedentes no eran demasiado halagüeños), se decidió por reforzarla, acompañándola de otra: declarar indirectamente la inscripción necesaria (no constitutiva), a base de negar la admisión de los títulos no inscritos en los organismos oficiales.

No hay duda que las esperanzas puestas en tal reforma fueron grandes, y nos lo demuestra el mismo legislador en la exposición de motivos: «Como resultado de ello ... se ha concedido a la inscripción una mayor sustantividad.» Y sigue diciendo: «La inscripción será premisa ineludible para el ejercicio de los derechos reales sobre bienes inmuebles. De este modo quedarán debidamente tuteladas las relaciones jurídicas inmobiliarias, de acuerdo con su naturaleza y trascendencia social. Se corregirá, en gran parte, la divergencia que todavía subsiste entre el Registro y la realidad extraregistral. Y se obtendrá la seguridad de que las declaraciones judiciales o administrativas descansen sobre la base sólida y segura del Registro de la Propiedad.»

Todas estas esperanzas se abrigaban con la reforma que se emprendía. Y a su inspiración se redactó el artículo 355, cuyo primer párrafo dice: «Los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales; los Consejos y las Oficinas del Estado, Provincia o Municipio, no admitirán ningún documento o escritura por el cual se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si antes no se tomó razón de ellos en el Registro.»

De su simple lectura resulta que no podrá ejercitarse ningún derecho sobre inmuebles en virtud de títulos no inscritos.

Las esperanzas del legislador no fueron, sin embargo, compartidas por la doctrina, que desencadenó unánimemente contra tal precepto una crítica despiadada. De él se ha dicho:

«Si bien la fórmula de la inscripción constitutiva puede poner en ridículo al legislador, el mismo peligro existe, y aún con mayor escala, con la fórmula de inadmisión de documentos no registrados» (1).

(1) Roca Sastre: *Revista de Legislación y Jurisprudencia*, marzo 1945, página 303.

«Reconocer un derecho como eficaz y perfecto en sí mismo y en su adquisición, y negarle amparo por falta de un requisito facultativo que entre partes no le da fuerza alguna, es absolutamente injusto y absolutamente ilegal» (1).

«Hay noventa probabilidades contra diez de que tal precepto no se aplicará jamás y está destinado a vivir solamente entre las páginas del Boletín Oficial» (2).

«El artículo 355 está condenado fatalmente al fracaso. Es lamentable que no se haya aprovechado la experiencia de más de cuatro siglos que nos enseña un fracaso total de este sistema de sanciones indirectas, que cuanto más enérgicas son más inaplicables aún y constituyen rápidamente letra muerta en los textos legales» (3).

El precepto comentado no resistió la crítica, y en el texto refundido de la Ley Hipotecaria aparece no sólo transformado, sino eliminado, al menos en la amplitud y la fuerza que le animaba.

#### TEXTO REFUNDIDO DE 1946.

El artículo 355 está ahora sustituido por el 313, que textualmente, y en su primer párrafo, dice: «Los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales; los Consejos y las Oficinas del Estado, no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito. Si tales derechos hubieren tenido ya acceso al Registro, la inadmisión procederá, cualquiera que sea la persona contra quien se pretenda hacerlos valer ante los Tribunales, Consejos y Oficinas expresados.»

Comparado este precepto con el artículo 355 de la Ley de Reforma, se echa de ver en seguida el distinto criterio que les informa.

En el artículo 355 sólo cabe distinguir entre documentos ins-

(1) González Palomino: *Revista de Legislación y Jurisprudencia*, septiembre 1945, pág. 303.

(2) Enrique del Valle Fuentes: *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, diciembre 1945, pág. 811.

(3) Sanz: *Comentarios...*, pág. 519.

critos y no inscritos. Aquéllos son siempre admitidos; éstos no son nunca admitidos.

En cambio, en el artículo 313 del texto refundido hay que hacer una serie de distinciones, de las cuales nos vamos a ocupar en seguida, pues, dicho sea de paso, la inteligencia de dicho artículo no es nada diáfana.

Para conseguir comprenderlo hay que entresacar de su contenido tres conceptos o elementos esenciales, alrededor de los cuales gira toda la economía del citado precepto.

Tales conceptos o elementos son los siguientes: Documento o escritura (título en sentido formal); derecho o finca (título en sentido material), y demandado, reclamado o expedientado.

A su vez hay que distinguir dos posiciones o estados dentro de cada concepto o elemento. Esto es, ver si el documento o escritura y el derecho o finca están inscritos o no están inscritos, y si el demandado, reclamado o expedientado es parte o tercero.

Para más claridad presentamos el siguiente cuadro, que nos servirá para comprender mejor todo lo que a continuación vamos a indicar:

Documento o escritura.....	{ Inscrito. No inscrito.
Derecho o finca .....	{ Inscrito. No inscrito.
Demandado, reclamado o expedientado ....	{ Parte. Tercero.

Visto esto, pasemos a ver cuándo el documento o escritura es admisible o no lo es, según el artículo 313. Los casos surgirán de las posibles combinaciones que con los anteriores elementos pueden hacerse.

Veamos los siguientes cuadros o supuestos:

#### A) Procede la inadmisión:

- 1.—Documento no inscrito.
  - Derecho no inscrito.
  - Tercero.
- 2.—Documento no inscrito.
  - Derecho inscrito.
  - Parte.

3.—Documento no inscrito.

Derecho inscrito.

Tercero.

B) Procede la admisión:

4.—Documento no inscrito.

Derecho no inscrito.

Parte.

5.—*Documento inscrito.*

Derecho inscrito.

Parte.

6.—*Documento inscrito.*

Derecho inscrito.

Tercero.

Estos dos últimos supuestos son claros, pues representan el caso normal, la confirmación del Registro. Aparte de que a ellos no se refiere el artículo 313, pues tal artículo está en el título que trata de los documentos no inscritos, y aquí estamos en casos de documentación inscrita.

Aclararemos, además, que los supuestos expuestos no agotan las posibles combinaciones que con los elementos antes señalados pueden hacerse. Pues cabrían también estos dos:

Documento inscrito.

Derecho no inscrito.

Parte;

y

Documento inscrito.

Derecho no inscrito.

Tercero.

Pero es natural que no nos ocupemos de ellos, pues aparte no estar comprendidos en el título XIII, ya que los documentos están inscritos, no pueden darse estos supuestos en la realidad, ya que es imposible el caso de estar los documentos inscritos y no estarlo el derecho a que los mismos se refieren.

Sentado esto, pasemos a examinar aquellos cuatro supuestos antes señalados, o sea, los tres primeros, en que no cabe la admisión, y el cuarto, en que ésta es posible.

A) Procede la inadmisión:

1.—Documento no inscrito.

Derecho no inscrito.

Tercero.

A él se refiere el primer párrafo del artículo 313: «Los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales; los Consejos y las Oficinas del Estado, no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro (documento no inscrito), por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de *tercero*, un derecho que debió (1) ser inscrito (derecho no inscrito).»

El precedente directo de este párrafo hay que buscarlo en el artículo 389 de la antigua Ley, que decía: «No se admitirá en los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, en los Consejos y en las Oficinas del Gobierno, ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, por el cual se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren o extinguieren derechos sujetos a inscripción, según la misma Ley, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, derecho que debió ser inscrito».

La Jurisprudencia, con referencia a este artículo, había dicho que los terceros a quienes ampara este artículo son los que, ostentando un título inscrito, fueren inquietados en su derecho por otro título en el que no hayan intervenido. (Sentencia de 3 de mayo de 1908.)

Sanz, que hasta la fecha es el único que sepamos se ha ocupado del comentario de tales preceptos (2), dice que el problema más importante que se plantea en la nueva Ley es el de determinar quiénes son terceros para estos efectos. Y añade: «Aunque en este caso parece, a primera vista, que se ha mantenido la doctrina de 1861, debe observarse que en esta Ley se hacía referencia a

(1) El tecnicismo de la ley no nos parece muy afortunado, pues habla de derecho que debió ser inscrito. En nuestro Derecho inmobiliario sólo debe ser inscrita la hipoteca, de inscripción constitutiva, según unos, o necesaria según otros. En los demás derechos la inscripción es potestativa. Y como no es de suponer que el legislador se refiera sólo a la hipoteca en este artículo, había de haber dicho «un derecho que pudo ser inscrito».

(2) *Instituciones...*, pág. 280.

fincas inscritas exclusivamente, y, por tanto, el tercero había de ser un tercero hipotecario. En la actualidad, al tratarse de fincas no inscritas, es indudable que el tercero habrá de serlo también no inscrito, es decir, habrá de ser un tercero civil.»

Y niega esta condición al usufructuario en relación con el nudo propietario; el dueño del predio sirviente y el del dominante; el censualista y el censatario, etc., con lo cual queda algo reducido el campo de aplicación del supuesto que examinamos.

Aunque en los casos en que es de aplicación tendrá cierto valor para estimular la inmatriculación, ya que será el único medio para hacer efectiva procesalmente una acción real contra terceros.

2.—Documento no inscrito.

Derecho inscrito.

Parte;

y

3.—Documento no inscrito.

Derecho inscrito.

Tercero.

A estos casos se refiere el segundo párrafo del artículo 313: «Si tales derechos hubieren tenido ya acceso al Registro (derecho inscrito), la inadmisión procederá—la inadmisión, claro, del documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, y a que se refiere el párrafo anterior; *documento no inscrito*, pues—, cualquiera que sea la persona (parte o tercero) contra quien se pretenda hacerlos valer.»

Lo aquí dispuesto representa una novedad de la Ley del 46, y, por de pronto, parece que su intención no es otra que estimular la inscripción o evitar la interrupción de la vida registral. Supongamos una persona que adquiere una finca inscrita en el Registro, pero que no se preocupa de inscribir su título de adquisición. Si después pretende hacer valer algún derecho contra otra persona, sea parte en el contrato, sea tercero, se encontrará con que su documento o título no será admitido ante las Oficinas públicas mientras no lo inscriba. Y es natural que se preocupe de tal inscripción, tanto por lo sencillo que le es, como por la eficacia procesal que de esta manera inviste a su título.

El legislador hace distingos cuando el derecho o finca no está inscrito; pero es radical cuando lo está, por la razón poderosa de que quiere evitar a toda costa la interrupción de la vida registral; quiere evitar que lo que se ha logrado con un procedimiento quizá forzado de inmatriculación, se malogre por la desidia de los particulares.

Sanz califica este procedimiento de estimular la inscripción, con tono harto despectivo, de idea antigua e ingenua; pero nosotros creemos sinceramente que la intención del legislador será lograda, a lo menos en los casos en que surja contención, pues vencerá fácilmente el descuidado si rectifica y a tiempo subsana su descuido.

B) Procede la admisión:

4.—Documento no inscrito.

Derecho no inscrito.

Parte.

Este caso, en que procede la admisión, aun tratándose de documento no inscrito, aparte deducirse por exclusión o por interpretación *a sensu contrario* del párrafo primero del artículo 313 de la Ley, aparece recogido expresamente en el artículo 586 del nuevo Reglamento: «Cuando el objeto de la presentación no afecte a tercero (parte), podrá admitirse la escritura o documento de que no se haya tomado razón en el Registro (documento no inscrito), siempre que no constare que la finca o derecho a que se refiere hubiesen tenido acceso al Registro» (derecho no inscrito).

No dice el Reglamento «siempre que conste que la finca o derecho no estén inscritos», sino que, en forma negativa, dice siempre que no conste que lo estén. En el primer sentido, habría de acreditarse esa no inscripción para ser admitidos los documentos. Pero en el segundo sentido, que es el reglamentario, se admiten siempre, mientras no se haga constar tal inscripción. Naturalmente, al que le interesa en todo caso tal constancia es al demandado. Por eso dice el Reglamento «que la parte a quien perjudique la admisión podrá oponerse a la misma, justificando que la finca o derecho de que se trata figuran inscritos en el Registro». Y tal justificación puede hacerse del modo que indica el párrafo primero del artículo 588 del Reglamento: «Será bastante para acre-

ditar la toma de razón (1), la correspondiente nota del Registro, extendida al pie del documento; y, en su defecto, la certificación expedida por el Registrador.» También prevé el Reglamento el caso de que al demandante le interese probar la no inscripción del derecho o finca: «El no acceso de la finca o derecho al Registro deberá acreditarse, cuando haya lugar a ello, con la correspondiente certificación negativa expedida por dicho funcionario.» (Artículo 588, párrafo segundo.)

Justificado aquel extremo (o sea, la inscripción del derecho o finca), se devolverá el documento indebidamente admitido a quien lo hubiere presentado.

Y la no admisión procede por la sencilla razón de que, al acreditarse que la finca o derecho estaban inscritos, el caso que examinamos se convierte en uno de los antes vistos, esto es, documento no inscrito y derecho inscrito (no interesa parte o tercero), y que caen dentro del supuesto de inadmisión. Por eso señala el Reglamento que se devolverá el documento *independientemente* admitido.

Por otra parte, la posición del legislador es lógica: declara la admisión del documento no inscrito referente a un derecho no inscrito si la cuestión es entre partes, porque el asunto cae dentro de la competencia exclusiva del Derecho civil, al que la legislación hipotecaria no puede imponerse (2). En cambio, demostrada la inscripción del derecho, declara la no admisión con perfecta competencia y en defensa del ordenamiento jurídico inmobiliario.

La devolución del documento indebidamente admitido se hace «para que se tome razón del mismo en el Registro en el término prudencial que al efecto se le señale, y si no volviese a presentarlo o lo presentare sin la expresada toma de razón, se tendrá por no visto».

Es de señalar aquí una especialidad del Reglamento:

El supuesto segundo, en que no cabe la admisión (documento no inscrito, derecho inscrito, parte), es idéntico al supuesto cuarto,

(1) «Se entenderá que de un documento o escritura se ha tomado razón en el Registro cuando la finca o derecho comprendido en el mismo hayan producido en el Registro el asiento que, según su naturaleza, sea legalmente procedente.» (Art. 587.)

(2) Precisamente el Consejo de Estado, en su informe como aceptó la redacción del artículo 355, que sustituyó por la del actual artículo 313, por entender que el criterio absoluto de aquél estaba en abierta contradicción con el Código civil, inderogable por el citado precepto de la Ley Hipotecaria.

ahora examinado, en el caso de que, en este último, se justifique que el derecho o finca figuraban inscritos. Sin embargo, en aquél, la Ley declara una inadmisión absoluta sin oficiosidades ni buenos consejos: «Se devolverá el documento—dice el Reglamento en el segundo párrafo del artículo 585— a quien lo hubiere presentado y se suspenderá, en su caso, el curso de la demanda, reclamación o expediente, hasta que se vuelva a presentar con nota de haberse tomado razón del mismo en el correspondiente Registro.»

En cambio, en el supuesto cuarto, si se ha admitido el documento y después se demuestra la inscripción del derecho, no procede el legislador con tanto radicalismo, sino que devuelve el documento para que se tome razón del mismo en el Registro en el término prudencial que al efecto se le señale, y sólo si no volviere a presentarlo o lo presentara sin la expresada toma de razón, se tendrá por no visto.

La distinción es debida a que, en el primer caso, el pleito o expediente no se ha iniciado aún. La Autoridad no admite el documento en el momento de su presentación, suspendiéndose el curso de la demanda. En cambio, en el segundo caso, el documento ya se aceptó, y cuando se descubre que el derecho ya estaba inscrito (procediendo, por tanto, la inadmisión del documento), el pleito o expediente puede estar ya algo avanzado. Si se dejara a la libertad del presentante la nueva presentación del documento ya inscrito, podría causarse perjuicio al demandado y podría alargarse indefinidamente el proceso. De ahí que el Reglamento haya previsto el caso, señalando un término prudencial al interesado para que tome razón del documento en el Registro y nuevamente lo presente. Si así no lo hace, se tendrá el documento por no visto. Y, en este caso, se producirá o no la suspensión del curso del procedimiento; según que la pretensión se base únicamente en el documento en cuestión o en otros medios de prueba (1).

\* \* \*

Además de los supuestos de inadmisión de documentos, ya especificados, la Ley presenta unos casos de excepción. O sea, supuestos en que el documento no sería normalmente admitido, pero que lo es por expresa declaración de la Ley.

(1). Ver Sanz: *Instituciones... Notarias*, vol. I, págs. 284-285.

Son estas excepciones:

1.<sup>a</sup> Cuando se haga la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios (art. 313, párrafo segundo.)

Se comprende la excepción si se tiene en cuenta el criterio de la legislación fiscal.

2.<sup>a</sup> En los expedientes de expropiación forzosa que se sigan contra el que tenga los bienes en concepto de poseedor, no será necesario que éstos tengan tomada razón de esta situación en el Registro (art. 113, párrafo tercero).

Conserva la misma redacción que en la Ley de Reforma de 1944. Roca Sastre (1) dice de él que es «desconcertante por aludir a una situación posesoria que en lo sucesivo no puede tener acceso al Registro».

Y Sanz (2) dice que, literalmente interpretado este precepto, no tiene sentido, toda vez que se refiere exclusivamente a la posesión que, conforme a la legislación vigente, no es inscribible. Y no puede estimarse—añade—que se refiera a los asientos de posesión anteriores, mientras subsistan, pues por el lugar que ocupa no es norma de derecho transitorio. Es preciso interpretarlo—concluye—en el sentido de que se refiere al dominio y que su alcance es declarar inaplicable el artículo 313 a los efectos de la expropiación forzosa.

3.<sup>a</sup> Podrá admitirse el documento no inscrito, y que debió serlo, si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior inscrito (art. 314).

La excepción es natural: se trata de dos documentos, uno principal y otro accesorio, que viene a corroborar el primero. El documento principal aparece ya inscrito. La presentación del documento accesorio, pues, que no pretende otra cosa que corroborar el principal, ha de ser aceptada en todo caso, so pena de dejar sin defensa al documento inscrito.

Se produce idéntico juego, aunque en otro terreno, al de una de las pretendidas excepciones o casos de no aplicación del artículo 17 de la Ley Hipotecaria; cuando se admite la inscripción de un título anterior no inscrito que corrobora o robustece un título inscrito.

Por otra parte, en el precepto que nos ocupa parece indiferente

(1) *Instituciones*, 2.<sup>a</sup> edición, tomo I, pág. 143.

(2) *Instituciones Notariales*, vol. I, pág. 279.

que el título principal inscrito sea posterior o anterior al documento accesorio. Así opina Sanz (lugar antes citado).

4.<sup>a</sup> Cabe también la admisión del documento no inscrito y que debió inscribirse, si el objeto de la presentación fuere ejercitar la acción de rectificación del Registro (art. 314).

Esta acción rectificatoria, en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, estaría muerta en la Ley si los Jueces y Tribunales empezaran por no admitir los documentos base de la acción y que no están inscritos precisamente porque hay en el Registro un asiento al que previamente hay que destruir para lograr aquella inscripción. Se trata de un círculo vicioso, sólo eliminable en virtud de tal excepción.

5.<sup>a</sup> Podrá admitirse el documento no inscrito cuando se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel documento (art. 315).

Este precepto está prácticamente incluido en el anterior, porque la acción de rectificación cabe cuando hay inexactitud registral, y uno de los supuestos de inexactitud es precisamente la nulidad o error de algún asiento (art. 40, párrafo c), rectificable en la forma que determina el título VII de la Ley; esto es, por medio de una nueva inscripción, con la correspondiente cancelación del asiento nulo. En una palabra: ejercicio de la acción rectificatoria, que es término más amplio.

Por eso dice Sanz (lugar citado) que este precepto es inútil, pues su doctrina está incluida en los artículos 40 y 314 de la Ley.

\* \* \*

Dicho cuanto antecede, llegamos a la conclusión, como antes dijimos, de que el texto refundido de 1946 ha eliminado en parte, con el artículo 313, la amplitud y la fuerza que tenía el artículo 355 de la Ley de Reforma.

Por lo que, de aquellos tres sistemas o soluciones que al principio señalábamos para ganar el mayor número posible de asientos en el Registro (inscripción constitutiva, inscripción necesaria por inadmisión de documentos e inscripción como resorte estimulador), nos hemos quedado casi exclusivamente con el último, que, en definitiva, ha sido el tradicional en nuestra patria y que gira bajo el

lema de que la inscripción no es una necesidad, sino una conveniencia.

Con ello no queremos decir que la inadmisión de documentos, tal como ahora está regulada, no gane buen número de asientos para el Registro, pero sí que tal inadmisión ha dejado de funcionar con el criterio absoluto y rigorista que funcionaba en la Ley de Reforma, dejando de ser sistema para pasar a ser uno de los tantos elementos que colaboran al logro de una aspiración: disminuir, en lo posible, aquel obsesionante sesenta por ciento.

No ha faltado quien desaprobase esta timidez del legislador, especialmente por no haber aceptado la inscripción constitutiva. Dice Enrique del Valle Fuentes (1): «La persistencia en nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario de la inscripción con carácter meramente declarativo es lo primero que destaca en la Ley para desesperación de cuantos teníamos puestas nuestras esperanzas en que, por fin, se implantara la inscripción con carácter constitutivo.»

Pero no pueden avanzarse juicios acerca del criterio que sigue la nueva Ley, y menos esgrimir, para combatirla, el argumento de que en 1861 fracasó el sistema de estimular la inscripción por el perfeccionamiento de la Institución. Han transcurrido ochenta y cinco años, y no han transcurrido en vano. Por otra parte, las reformas habidas entre 1861 y 1946 habían desenfocado el verdadero sentido de la Ley inicial, reconocida como de las más científicas. Ahora se ha recuperado tal sentido, y sobre él se han realizado reformas de verdadera importancia, aprovechando la experiencia y el estudio de casi un siglo. ¿Por qué, pues, avanzar opiniones? Dejemos que el tiempo pase, dejemos que la Ley se aplique y se conozca, y entonces será el momento de decir si ha logrado o no sus intentos.

Y Dios quiera que en una posible futura exposición de motivos no figuren nuevamente, con referencia al texto actual, estas fatídicas y tantas veces repetidas palabras: «A pesar de sus indudables aciertos, no ha logrado dar al sistema vigente toda la eficacia que de él se esperaba...»

MANUEL CREHUET JULIÁ.  
Notario.

(1) RÉVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1945, pág. 804.