

Nuevo ordenamiento hipotecario y régimen de la pequeña propiedad

Los ochenta años de vigencia de la Ley Hipotecaria no sirvieron para que ni la pequeña propiedad ni muchas fincas de gran valor de comarcas enteras ingresasen en los libros del Registro, y la libertad concedida a los dueños para inscribir o no sus fincas, ya consten inscripciones a nombre de algún titular, ya no lo hayan estado nunca, origina complicaciones de orden práctico, que no acreditan nuestro sistema inmobiliario. Si a esto se añade que los titulares de fincas son árbitros de que las relaciones sobre ellas consten, no ya en documento privado, sino incluso sin documento de ninguna clase, y hasta por la mera posesión o la mera tenencia, se comprende cuán lejos de la realidad viven muchos preceptos fundamentales de nuestro viejo ordenamiento jurídico inmobiliario y la necesidad de pensar en su modificación, para adaptarlo a las realidades sentidas. Y no se diga lo que sucederá dentro de algunos años, cuando, por la tendencia, plausible desde algún punto de vista, pero absolutamente inadecuada desde el del interés social, se supriman en nuevas demarcaciones casi todas las Notarías rurales de España por razones de la decorosa subsistencia del Cuerpo Notarial (1).

Y porque no parece lejana la nueva demarcación notarial y actualmente, según recientes disposiciones, debe procederse a la refundición de los amillaramientos, que rigen la contribución territorial por rústica en zonas de propiedad muy dividida, alentado por las enseñanzas proporcionadas por mi labor al frente de este Registro de Pontevedra,

(1) Notaría que se suprime. Registro que desaparece. Y aun por la permisión del documento privado y la poca protección concedida al Protocolo, todos los que saben escribir "hacen documentos" (abogados, procuradores, peritos, sacristanes, maestros, secretarios, agencias, zurupetos). Acaso por cada cien documentos privados no se otorgue una escritura en muchos pueblos, con lo que no puede decirse que rijan ni el art. 3.º de la Ley Hipotecaria ni el 1.280 del Código civil, y por ello ni la Notaría ni el Registro viven más que en las Academias. Sería de interés una estadística de los documentos públicos y privados liquidados y de las fincas transmitidas por unos y otros.

durante varios años, emitiré para los lectores de REVISTA CRÍTICA algunas ideas que espero recojan quienes con más competencia puedan tratar estas cuestiones.

I.—LAS SITUACIONES PROCESALES Y EL CONTENIDO DEL REGISTRO.

Trataron los autores de la Ley Hipotecaria de introducir sus disposiciones en el sistema legislativo tradicional de España, estableciendo sanciones directas—el no perjuicio a tercero, en caso de no inscripción, base del sistema—y la prohibición de admitir por los Juzgados, Tribunales, Consejos y Oficinas del Gobierno documentos de los que no se haya tomado razón en el Registro, y hasta durante largo tiempo en todas las escrituras figuró expresa la advertencia legal relacionada con la carencia de efectos del título si no se inscribía.

Pero todas estas penalidades, más o menos eficaces, fueron letra muerta, porque, en general, el sistema hipotecario español, excesivamente influido por la autonomía individual, carece de aquellos principios positivos que pudieran darle eficiencia (1). Importa, en efecto, que el título inscripto perjudique a tercero. ¿Y qué vale este principio si el titular inscripto sigue siendo una persona fallecida, con o sin causa directa con el adquirente? A. en 1870 inscribió la finca F. Murió A. en 1880. Sus herederos abandonaron el inmueble, y B., en 1935, adquirente por prescripción, vendió a C., que no inscribió. ¿Sigue perjudicando A. a C.? ¿Qué le importa a C. este perjuicio? ¿Puede C. accionar contra D., que pretende ejercitar una servidumbre que C. cree no existe sobre la finca? ¿Conforme al art. 24 de la Ley Hipotecaria precisa demandar a A.? ¿Es que A., con la presunción del art. 41 de la Ley Hipotecaria, sigue siendo titular hipotecario y procesal? ¿Legalmente pudo B. adquirir la finca F. por prescripción, sin inscribir la posesión a que se refiere el art. 35 de la Ley Hipotecaria? Y si D. no alega la excepción del art. 24 de la Ley Hipotecaria. ¿puede el juez desestimar la demanda, no obstante que choca con el contenido de un asiento que está bajo la salvaguardia de los Tribu-

(1) Un sistema inmobiliario que se funda sólo en las relaciones con los terceros, no garantiza la propiedad, pues equivale a permitir que cualquiera obre a su arbitrio entretanto no lesione el derecho ajeno. La propiedad, como todo derecho, debe asentarse sobre bases firmes, *gracias a las que afecta a tercero*, y no esperar a que el tercero sea perjudicado o beneficiado para que se requiera la justa titularidad en el propietario. Si el derecho trasciende es porque es derecho. Concebir el derecho como la facultad de hacer todo lo que no perjudique a tercero, es desconocer la esencia del ordenamiento jurídico. *Neque opinione, sed natura constitum esse jus.* (Cic.)

nales, conforme al art. 51 del Reglamento Hipotecario? ¿A pesar de la doctrina de la sustantividad de la inscripción (arts. 24 y 41 de la Ley Hipotecaria) cuando los supuestos de la inscripción no corresponden a la realidad (caso de la existencia de servidumbres aparentes no expresadas en el título y hasta de servidumbres no aparentes), qué garantiza el Registro? M. compró a R. la finca F. libre de cargas. Resulta que la finca tenía una servidumbre de acueducto ignorada de M., o una discontinua no mencionada. ¿Puede M. defenderse contra la realidad objetiva por la declaración formal del Registro? Y aún más. R., que adquiriera la finca a H., que no la poseía, pues la posesión la tenía Z desde hace treinta y dos años, ¿transmitió algo a M? Y si la casa F., alquilada en una mínima cantidad a X., la vende su titular a R., por un precio elevado, desproporcionado con la renta, ¿puede R. defenderse contra X., que no tiene inscripto su derecho? Y si un falso apoderado de M. vendió la finca a R., y T., que obtuvo certificación del Registro, fiándose de su contenido, compra la finca a R., ¿qué aseguró con la inscripción de su título? J., titular de la finca F., vendió simuladamente a L. su finca, defraudando a X. Este promovió querrela criminal contra ambos, y obtiene sentencia condenatoria, pero durante la tramitación de la causa, L. vendió la finca a G., desconocedor del procedimiento criminal. ¿La inscripción practicada a nombre de G., no obstante no haberse anotado la querrela en el Registro, defiende y protege a G.?

Dado el contenido de nuestro sistema, ni D. podría defenderse contra C., alegando que la finca estaba inscripta a nombre de A., titular nominal; ni los herederos de A. pueden oponerse a la prescripción de B., ni el juez aplicará el art. 24 de la Ley Hipotecaria; ni el Registro garantiza positiva ni negativamente las limitaciones no inscriptas, ni M. puede reivindicar contra Z., ni R. desahuciar a X., ni subirle la renta; ni T. adquiere la finca, ni G. se puede considerar asegurado por su inscripción. Así es que el titular inscripto, lejos de perjudicar a quien no cuenta con título inscripto, es perjudicado por éste, no obstante que en el Registro no consten mencionadas limitaciones ni causas rescisorias o resolutorias (art. 36 de la Ley Hipotecaria) (1).

(1) Estas incongruencias no se darían si los derechos reales se adquiriesen constitutivamente por la inscripción, ya que el pleno de facultades dominicales iría unido al título, y quien tuviera derechos en cosa ajena precisaría igualmente de la inscripción. En este supuesto, la evicción, el saneamiento y otras consecuencias de la mala fe contractual, base de tantos litigios, sonarían a cosa pasada.

¿Qué queda, pues, del Registro? Nada o casi nada. El Registro es casi un fantasma, un ser extraordinario, que no le comprendemos, porque los supuestos en que nos movemos no guardan relación con él, porque a pesar del art. 389 de la Ley Hipotecaria, se admiten en todas partes documentos públicos, privados, falsos, nulos, y todo, y el fantasma del Registro, ante cada ataque a su organización, sigue haciendo una mueca de indiferencia, porque sabe que es, que existe, y no le respetan. Vive en un mundo de idealidad, y espera que todo lo que se escribió durante ochenta años se recoja en una ordenanza práctica y de contenido, porque sabe que es necesario, porque sabe que en la naturaleza de los bienes inmuebles, en las múltiples relaciones establecidas sobre ellos, requiérese una forma de transmisión esencial que no puede ser igual a la de los bienes muebles, y espera que los litigantes, convencidos de la desgracia de serlo, se calmen, y acogiendo a sus disposiciones, cuando se dejen a un lado parte de los instintos individuales de lucha, se sometan a las normas constructivas de orden social que cristalizan en las instituciones.

Si bien se medita, entre el propietario que tiene títulos civiles correctos, y el titular registral, no hay diferencia en el fondo (1). Por otra parte, muchos jueces formados en el derecho civil (autonomía de la voluntad) con nuestro sistema espiritualista de contratación, no penetran fácilmente en el laberinto de la Ley Hipotecaria o se detienen por no enfrentarse con el fantasma que mora en el Olimpo, y de tal manera se restringen los efectos de la inscripción, que en algunas regiones y distritos se está casi como en el año 1863, y aun peor, pues muchas veces se utiliza el Registro no como medio normal de defensa, sino como ardid curialesco de oposición.

De ahí la necesidad de reformar nuestra legislación y de encauzar los estudios del derecho real al través del ordenamiento jurídico del sistema inmobiliario y no desde el punto de vista del derecho de contratación, y de que todas aquellas formalidades que acompañan y acompañaron en todo tiempo a la transmisión de inmuebles, cristalice en una organización registral que viva en la realidad, acomodándose mutuamente todas las leyes que integran el sistema legislativo español para que la Ley Hipotecaria viva y no se estime, por la incompetencia de muchos, como una abstracción filosófica, como la metafísica del

(1) La Ley Hipotecaria concede efectos defensivos y ofensivos al titular inscrito en múltiples preceptos (artículos 17, 20, 24, 41, etc.).

derecho, tormento de Registradores y Notarios, nuevo suplicio de Tántalo del propietario.

II.—REFORMA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO INMOBILIARIO.

Es visto que nuestro ordenamiento inmobiliario no responde a la realidad vivida en algunas comarcas españolas, sobre todo en lo que se refiere a la pequeña propiedad, y como no sirve, debemos, sin eufemismos, confesar que debe ser reformado, para, con las enseñanzas obtenidas de su aplicación y de las que suministran otros regímenes inmobiliarios, ver de adaptarlo para que responda a la finalidad que sus autores, en la notable exposición de motivos, entrevieron.

Y con no ser adecuado el régimen inmobiliario de la Ley Hipotecaria, el instrumento de la publicidad creado, el Registro, podría servir si el Código civil, texto posterior a la publicación primitiva de aquélla, no se hubiera inspirado en materia de inmuebles en el derecho tradicional, en lugar de seguir la evolución iniciada con la Ley de 1861 y reformas posteriores, y aunque el texto vigente se concordó con el Código civil, el criterio anticuado de éste no permitió sacar más consecuencias de la Ley de 21 de abril de 1909.

Unos retoques en el Código civil, añadiendo al art. 609 un párrafo que dijese: "no obstante, la adquisición y gravamen de los bienes inmuebles y derechos reales, exige la inscripción del título en el Registro, conforme al art. 3.º de la Ley Hipotecaria, sin cuyo requisito, no se podrán ejercitar las acciones a que se refiere el art. 348 de este Código ni admitirse los documentos como determina el art. 389 de dicha Ley", podría cambiar el rumbo del sistema (1)..

En tal supuesto, concordando los arts. 606 y 1.280, se añadiría a éste un párrafo que dijese: "los documentos privados referentes a bienes inmuebles o derechos reales, carecerán de efectos, transcurridos seis meses desde su fecha, si no se elevan a escritura pública, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad", nuestro régimen hipotecario podría andar.

(1) No creo que se infiera atentado al propietario con esta declaración, que figura desde ha tiempo en la legislación fiscal. Antes bien, el propietario, para seguir disfrutando del privilegio de serlo, debe amoldarse a los cánones jurídicos que justifican su derecho.

No estimar la inscripción como presupuesto de la adquisición, equivale a legalizar la consideración de propietario, por los resultados de un juicio que, después de todo, procesalmente sólo afecta a los litigantes... *homo hominis lupus*...

También en esta hipótesis precisaría de reforma el art. 1.537 del Código civil, que diría: "todo lo dispuesto en este y otros títulos se entiende con sujeción a lo que respecto a la obligación de inscribir los bienes inmuebles se determina en este Código y en la Ley Hipotecaria".

Pero se podrá decir que el régimen de la propiedad inmueble no requiere para su existencia y finalidad de la inscripción, y que tal requisito, en un país de formación civilista romana, constituye un atentado al derecho individual. Y nada más inexacto que esa afirmación vulgar, contraria a los postulados científicos, históricos y hasta legales del derecho patrio, como es sabido de todos los que tienen dedicada alguna atención a estas cuestiones (1).

Y no sólo eso; las relaciones sobre inmuebles acaso trasciendan más que ninguna otra en el orden del derecho, de la economía y hasta de la sociología, y una propiedad en libertinaje no cumple su función.

Se obliga a que a la negociación de un título de la deuda se acompañe la póliza de un agente; la venta de un automóvil exige una serie de requisitos formales sin los que no circula el auto y se multa; viajar sin salvoconducto constituye una ilegalidad; para tomar el tren se precisa el billete; y el propietario de una finca puede inscribirla, abandonar la inscripción engañando a los terceros, puede simular documentos privados, falsear la verdad, ocultar su cualidad de dueño, zanzanear al Fisco, a los particulares, burlar a sus acreedores, y estos actos, que son castigados cuando los realiza otro ciudadano, se permiten como privilegio al propietario, al que se le concede una patente en corso, que se niega a los demás, cuando por la permanencia de las relaciones sobre la finca debiera estar más obligado a cumplir exactamente por la influencia cohesiva o disgregadora de sus actos.

Esa libertad absurda es un privilegio injusto, y el régimen de inmuebles, por lo mismo que origina multitud de relaciones económicas, jurídicas, familiares y sociales, de tipo permanente, requiere una disciplina rígida, que sólo puede funcionar al través del Registro de la Propiedad.

Esta reforma, para mí, sería total y no sólo de la Ley Hipotecaria, sino de otros textos. Ese respeto a su estructura, más que homenaje

(1) Acaso sólo en el Ordenamiento del Código civil suizo se distingan y regulen sistemáticamente la adquisición de los muebles (fundada en la posesión) y la de los inmuebles, que se basa en la inscripción en el Registro.

a una ley que representó en sus tiempos un gran avance, revela incapacidad en los cultivadores de los estudios hipotecarios. Una ley que en cuatro libros estudiase: I. El Registro de la Propiedad, su organización, títulos inscribibles y modo de llevar el Registro.—II. Los efectos de la inscripción y en general de los asientos y de los particulares de algunos institutos.—III. De los funcionarios encargados del Registro y organismos directivos e inspectores. — IV. Procedimientos hipotecarios, sería una ley más lógica que la actual. Se dividirían esos libros en títulos, capítulos y artículos, y no se daría la incongruencia de que disposiciones sustantivas y fundamentales de la ley figuren desparramadas en títulos y artículos que, sistemáticamente, debieran figurar unas cerca de otras. Así se da el caso de que en la ley actual, preceptos tan fundamentales como los referentes al modo de llevar el Registro, publicidad, expedientes de dominio y posesión, régimen de cargas y gravámenes, debieran figurar en un mismo libro y lo mismo los referentes a la calificación. Y entre los efectos de los asientos hipotecarios, tendrían mejor cabida los procedimientos debidamente conectados con los generales de las leyes procesales.

Pretender reformar parcialmente uno que otro artículo, procurando no alterar su numeración, recuerda el respeto a la Ley de las XII Tablas, en épocas de escaso vigor jurídico, y la carencia de un Cneo Flavio que dé al traste con lo viejo e inservible.

III.—BASES FUNDAMENTALES DE LA REFORMA DEL ORDENAMIENTO INMOBILIARIO.

1) *La finca*.—Refiriéndonos a las fincas en sentido normal, no debe permitirse la libertad de formar corpúsculos (1) inadecuados para el cultivo en las rústicas, o para edificar en las urbanas. En cada Distrito, una Comisión integrada por el Juez de Primera Instancia, el Registrador y un Notario, mediante el informe del Servicio agrónomo provincial y un representante de la Cámara Agrícola, de los Colegios de Abogados y Arquitectos y de la Propiedad Urbana, y de los Ayuntamientos de la capital del Distrito, determinaría la extensión mínima de las fincas. Las parcelas de inferior extensión a la prefijada,

(1) En este Registro de Pontevedra son muchas las fincas inscritas con extensión de una y de media conca (52 y 26 metros cuadrados, respectivamente).

pasados quince años, podrían ser adquiridas por los dueños colindantes a justa regulación, o por el precio que figure en la última transmisión a título oneroso, y aplicando en su caso las reglas del retracto de colindantes o de la legislación de parcelas.

2) *Titulación.*—Las fincas precisarán necesariamente de titulación auténtica. Las de valor superior a quinientas pesetas, en escritura notarial; las de valor inferior, en documentos redactados en modelos oficiales, autenticadas sus firmas por Notario, o puestas a presencia del Registrador. De no saber firmar alguno de los otorgantes, firmarán por él dos testigos.

El documento privado sin autenticar carecerá de efectos transcurridos seis meses desde su fecha.

Las particiones de herencias de valor no superior a veinticinco mil pesetas, se autenticarán por medio de documento no notarial, en la forma expresada, a menos que los interesados opten por formalizarlas en escritura pública.

Necesariamente, dentro de los dos años siguientes al fallecimiento del causante, las operaciones particionales deberán constar formalizadas por alguno de los medios legales. Habiendo herederos ausentes, si los presentes elevan el expediente particional con firma del letrado al Juzgado de Primera Instancia, éste, oído el Ministerio Fiscal, decidirá sobre la aprobación de las operaciones.

En las sucesiones abintestato así como en las testamentarias en las que no se haya designado contador, por el causante, se supondrá que este cargo lo desempeña el Notario correspondiente al Distrito, si hay uno sólo, y habiendo más de uno, el que por turno le corresponda. No se podrá formalizar oposición a las operaciones particionales redactadas por los contadores sin que se presente otro proyecto de partición, que sustituya al impugnado.

3) La titulación referente a inmuebles se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente. La primera inscripción de la finca se comunicará al organismo fiscal pertinente para hacer las alteraciones procedentes en el Registro Fiscal o amillaramiento.

Se procurará que entre los documentos precisos para verificar la primera inscripción figure un croquis o plano de la finca, así como un certificado de su valor expedido por un técnico, que será responsable de la valoración hecha.

4) Se establecerán modelos oficiales, que pueden ser impresos para

la redacción de las escrituras y documentos referentes a los actos dominicales regulados en la ley, así como a los tipos de derechos reales comprendidos en la misma.

Los contratantes que pretendan la introducción de cláusulas o condiciones especiales no comprendidas en los modelos oficiales, satisfarán una mitad más de honorarios a los funcionarios que intervengan en tales actos.

5) Existirá una Notaría por lo menos en cada zona de población que cuente con quince mil habitantes.

6) Se establecerán Registros de la Propiedad en todos los partidos judiciales, procurando que exista uno por cada mil quinientos títulos presentados al año.

7) La titulación administrativa y judicial expresará todos los requisitos que el ordenamiento hipotecario exija para la inscripción de los inmuebles en el Registro, bajo la sanción de multa no inferior a cien pesetas al funcionario que la autorice indebidamente.

8) El Registro se llevará por fincas, que figurarán en el folio con su número correspondiente, por términos municipales.

La relaciones jurídicas de cada finca constarán en su folio.

La ley determinará los casos en que varias fincas del mismo titular puedan figurar bajo un mismo número.

Las modificaciones de las fincas por segregación o agrupación deberán ser objeto de los asientos procedentes, de tal manera que siempre conste en el Registro la descripción de los inmuebles.

9) En el Registro figurarán la inscripción del dominio y de los derechos reales que afecten a los inmuebles y derechos inscriptos, y aquellas relaciones de tipo personal que por referirse a fincas en sentido hipotecario merezcan ser objeto de la publicidad formal.

Se comprenderán también en el nuevo ordenamiento aquellas instituciones jurídicas reguladas en otras legislaciones que tiendan a facilitar el crédito sobre la finca y sus frutos, permitiendo que el propietario no sólo utilice el valor en dominio de su finca, sino su valor hipotecario.

10) La fecha de la inscripción será la del asiento de presentación; pero la ley fijará los casos en que, en beneficio de tercero, deban computarse los efectos de determinados asientos, desde la fecha de éstos.

11) La vigencia del asiento de presentación será de treinta días hábiles y durante ellos no podrán inscribirse títulos contradictorios del

presentado. La ley determinará los casos en que la vigencia del asiento de presentación subsista pasado el expresado término de los treinta días.

12) La primera inscripción de la finca se practicará en virtud de títulos declarativos como sentencias, concesiones administrativas, testimonios de expedientes de dominio e información posesoria, actas de conmutación de cargas piadosas, certificaciones expedidas por los entes administrativos respecto a los bienes que posean o administren, legitimación de bienes, expropiación, etc., o en virtud de documentos de los comprendidos en el párrafo 2), siempre que expresen las circunstancias esenciales del título del transferente o causante; pero las inscripciones primeras extendidas en virtud de dichos títulos no impedirán a quienes ostenten preferente derecho para ejercitar las acciones pertinentes, aunque hayan causado asientos posteriores.

Las anotaciones de embargo acordadas por autoridad o funcionario durarán todo el tiempo en que se hallen en curso los autos.

13) Practicada la inscripción de un inmueble o derecho, sólo su titular podrá transmitir o gravar con efectos hipotecarios.

Desde la publicación de la ley, carecerán de efecto las menciones de derecho en sentido hipotecario. Las anteriores a su vigencia, igualmente dejarán de surtir efectos a los dos años desde la promulgación de la nueva ley. Durante dicho término, los beneficiados con la mención podrán asegurar su derecho mediante la presentación de los documentos precisos para causar un asiento principal.

14) Transcurridos cinco años desde la fecha de la inscripción primera de una finca, quienes contraten con su titular una vez incripto su título, no podrán ser privados del inmueble o derecho garantizado por el Registro, si transcurrieron dos años desde la fecha de la inscripción. Si esta presunción causase perjuicio a tercero, sólo podrá exigir la indemnización pecuniaria del falso titular transferente.

15) La inscripción se presume exacta y su titular podrá obtener la posesión real del inmueble inscripto en procedimiento sumario. Si el tenedor desposeído tuviera algún derecho contra el titular inscripto, podrá ejercitarlo en el juicio declarativo pertinente.

16) No se podrá ejercitar acción ni oponer excepción en juicio respecto a inmuebles, sin presentar certificación del contenido del Registro. Tampoco se podrán embargar en procedimiento de apremio, civil o administrativo, bienes que figuren a nombre de persona diferente de

la ejecutada en el Registro. Una vez que conste por certificación en dichos procedimientos que el inmueble o derecho figura a nombre de persona diferente de aquella contra quien se sigue el procedimiento, se sobreseerá de oficio en éste, bajo la responsabilidad del ejecutor y en su caso del ejecutante.

17) El Registro protege durante treinta años el dominio y los derechos reales inscriptos frente al poseedor con título. Sin embargo, la hipoteca prescribe a los veinte años de la fecha en que pudo ejercitarse el derecho garantizado con ella.

18) Transcurridos los plazos expresados, si se justifica por un extraño al Registro su posesión por diez años y que el titular inscripto no poseyó durante los últimos treinta, el Juez de Primera Instancia del Partido, por los trámites de los incidentes, podrá declarar la extinción del dominio del titular registral y que se inscriba el inmueble a nombre del demandante. También el titular del inmueble que justifique por vía incidental que el que figure como titular de algún derecho real dejó de ejercitar los actos derivados del mismo, durante treinta años, o en el caso de hipoteca o servidumbre, durante veinte, podrá solicitar la extinción de tales gravámenes sobre su finca. En todos estos procedimientos deberá ser citado el titular registral conforme a lo que disponga la Ley de Enjuiciamiento civil, y desconociéndose su paradero, será representado por el Ministerio Fiscal, que deberá formular oposición por razones de público interés.

19) No se podrá ejercitar acción alguna referente a inmuebles sin presentar título inscripto o calificado en el Registro, y si su objeto es atacar otro título inscripto, tampoco prosperará la acción o en su caso la reconvencción si a la vez no se solicita que la declaración del Registro se concuerde con la realidad jurídica representada por las pretensiones deducidas. Se exceptúan los casos a que se refiere el número 18), precisando, no obstante, el título la nota calificatoria del correspondiente Registro. Tampoco se admitirán por los Tribunales, autoridades u organismos públicos y privados documentos referentes a inmuebles que no se hallen inscriptos en el Registro, y en ningún caso podrán acceder a pretensiones que pugnen con los asientos en el mismo existentes.

20) Las diligencias de los expedientes de expropiación deberán entenderse, bajo pena de nulidad, con el titular inscripto e inscribiéndose a nombre de la entidad expropiadora la finca o porción de finca

adquirida. Si la expropiación fuese parcial, se describirá el trozo que siga perteneciendo al expropiado.

21) Se fijarán los requisitos esenciales de las inscripciones del dominio y de los derechos sobre cosas y derechos. Los títulos de concesiones administrativas sobre inmuebles que no se hallen inscriptos, no podrán ser admitidos por las Oficinas públicas.

22) Se regulará el derecho de hipoteca en sus varias modalidades, procurando introducir en nuestro sistema algunas de las aceptadas por la legislación extranjera, así como las hipotecas administrativas en garantía de empréstitos y pago de tributos.

23) En materia de anotaciones, la ley distinguirá las referentes al dominio y derechos reales susceptibles de convertirse en inscripciones, y las de garantía, y entre éstas las relacionadas con los procedimientos judiciales y las que tiendan a garantizar derechos de índole sustantiva.

24) Se desenvolverá la doctrina referente a las cargas reales y prohibiciones de enajenar en relación con el rango y prioridad de los derechos en caso de que un mismo o varios titulares ostenten diferentes créditos sobre el inmueble. Los titulares de éstos han de ser citados en todo procedimiento que persiga la venta de inmuebles.

25) Se regularán los efectos de la posesión inscripta y su relación con el dominio correspondiente.

26) La cancelación y extinción de los derechos inscriptos será regulada admitiendo la declaración judicial de caducidad, transcurridos treinta años desde la fecha de los asientos.

27) Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los títulos inscribibles y anotables, dándose recurso contra su calificación. Los asientos que se extiendan serán congruentes con el contenido del título. Los títulos en que se hallen interesados el Registrador, sus parientes o clientes, serán calificados por el Registrador sustituto, conforme al cuadro de sustituciones para interinar Registros vacantes.

Si la calificación no coincide con la pretensión del interesado, podrá éste interponer recurso de reposición ante el funcionario que calificó durante la vigencia del asiento de presentación, y si no se accede a dicho recurso, el Registrador remitirá el título calificado con su informe al Presidente de la Audiencia. Contra la resolución que éste dicte procederá la alzada ante la Dirección de los Registros.

También los funcionarios que expidan el título podrán formular

recurso gubernativo si la calificación afecta a vicios de forma del documento.

Independientemente de estos recursos, los interesados podrán obtener ante Juez y Tribunal competentes ejecutoria en que se declare la eficacia de su derecho.

En estos procedimientos no será parte el Registrador, si bien el Juez o Tribunal podrá pedir que emita informe, así como el funcionario que autorizó el documento.

Si se interpone recurso se extenderá nota marginal en el asiento del Diario, acreditativa de la interposición del recurso, a los efectos de la vigencia del asiento de presentación. También el Juez o Tribunal ante el que se tramite el juicio correspondiente para justificar la eficacia del documento calificado, podrá acordar que se extienda nota acreditativa de la interposición del recurso.

28) Extendido, después de la calificación, un asiento en el Registro, no puede ser éste alterado sino por sentencia firme o consentimiento de los interesados. No obstante la anotación preventiva extendida por defecto subsanable atribuido al título, se convertirá en inscripción cuando así se acuerde en la resolución que ponga término al recurso.

Podrán, sin embargo, rectificarse los errores advertidos, conforme a la ley.

No se admitirá la renuncia abdicativa del titular inscripto.

29) La ley fijará los casos en que deba solicitarse de oficio la inscripción de los inmuebles pertenecientes a personas que por razones de especial protección lo precisen, como los de los menores, tutelados, ausentes, mujeres casadas, fundaciones, bienes sujetos a reserva, fideicomisos, bienes comunales, etc., etc., si transcurrido el plazo fijado dejaran de hacerlo los representantes legítimos de tales titulares o de los interesados en la relación dominical, si son conocidos.

30) Serán inscribibles en el Registro y en el folio correspondiente de la finca, todas las relaciones jurídicas que afecten al inmueble. La omisión de la inscripción de un derecho existente sobre el inmueble se presumirá que no existe, y carecerá de protección jurídica, sin perjuicio de que el titular civil perjudicado ejercite las acciones procedentes limitadas al resarcimiento de los perjuicios sufridos.

31) Los bienes que posean o administren el Estado y Corporacio-

nes y en general personas jurídicas, ya transitoria, ya permanentemente, deberán constar inscritos en el Registro de la Propiedad.

La infracción de este precepto será castigada con multa que se impondrá al jefe de la Oficina o Corporación titular de la finca o derecho, en cantidad no inferior a la vigésima parte de su valor. La multa será impuesta por el superior jerárquico, a instancia de cualquier vecino o del Registrador.

32) Los títulos referentes a inmuebles deberán ser presentados en el Registro dentro de los tres meses siguientes a su fecha o a la en que hayan sido devueltos por las Oficinas Liquidadoras de los impuestos, bajo la multa de cien a mil pesetas, que podrá imponer el Registrador.

Si por adolecer de defectos no se inscribieran, los documentos de subsanación deberán ser presentados en el plazo máximo de seis meses, bajo la sanción del doble de la multa expresada.

Si el título contuviese fincas sitas en más de un Distrito hipotecario, los plazos expresados y sanciones se entenderán no sólo con respecto al primer Registro, sino respecto a los demás donde radiquen fincas que deban ser inscriptas.

33) En todos los Registros se llevará un libro Diario de presentación de documentos.

34) Las inscripciones de los títulos presentados se efectuarán dentro de los quince días, para lo que los Registradores los calificarán dentro de los primeros ocho días, y de adolecer de defectos se participará a los interesados para que los subsanen dentro de los días que falten por transcurrir, del asiento de presentación.

35) La Oficina del Registro radicará en la capital del Distrito hipotecario y será desempeñada por un titular llamado Registrador, que desempeñará también la vacante del Registro correspondiente según el cuadro de sustituciones.

El ingreso en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad será por oposición entre abogados, varones, precisándose tener cumplidos veinticinco años para desempeñar el cargo.

Los aprobados constituirán el Cuerpo de aspirantes a Registros.

36) Los Registradores constituirán la fianza para responder del cargo en la cuantía que fije el Reglamento.

37) Los Registradores responderán de los perjuicios que causen por su negligencia en el desempeño del cargo.

... El Estado responderá subsidiariamente en defecto de patrimonio del Registrador, de los perjuicios que éste cause.

38) Los Registradores de la Propiedad estarán colegiados para atender a los fines de mutualidad y benéficos que reglamentariamente se determinan.

39) Los Registradores devengarán por el desempeño de su función los derechos de Arancel que será aprobado por una ley, la que fijará también la participación de honorarios devengados en el desempeño de interinidades de Registros vacantes que deban formar parte de los ingresos de la mutualidad.

40) El personal auxiliar de los Registros será designado y retribuido por el Registrador, conforme a lo que disponga el Reglamento. Serán también de cargo de los Registradores los gastos de material y oficina.

41) Los Registradores de la Propiedad dependerán de la Dirección General de los Registros y del Ministerio de Justicia. Estos Centros administrativos organizarán los servicios de inspección de los Registros y podrán imponer las sanciones reglamentarias por la infracción de las disposiciones legales o reglamentarias.

42) Para los efectos administrativos, tratamientos y derechos pasivos, los Registradores tendrán la asimilación que corresponde a los funcionarios de la Carrera Judicial. Constituirán cuatro categorías: primera, segunda, tercera y cuarta. Serán de primera, los comprendidos en la primera cuarta parte del escalafón; de segunda, los que figuren en la siguiente cuarta parte; de tercera, los incluidos en la cuarta parte siguiente, y de cuarta, los de la última cuarta parte, o sea, los de más reciente ingreso.

Las fracciones resultantes de dividir el escalafón en cuatro partes se considerarán como una unidad a los efectos de figurar comprendida en la categoría superior inmediata.

Los Registradores comprendidos en la primera mitad, o más antiguos, de la categoría primera, tendrán la asimilación de Magistrados de término, excepto los de Madrid y Barcelona, si estuviesen comprendidos en ella, que estarán equiparados a Magistrados del Tribunal Supremo; los de la segunda mitad de dicha primera categoría, equiparados a Magistrados de ascenso; los Registradores comprendidos en la primera mitad, o más antiguos, de la categoría segunda, tendrán la asimilación de Magistrados de entrada; los Registradores de segunda

clase, comprendidos en la segunda mitad de su categoría, tendrán la asimilación de Jueces de término; los Registradores de tercera clase tendrán la categoría de Jueces de Primera Instancia de ascenso, y los Registradores de cuarta clase estarán equiparados a los Jueces de entrada.

43) La provisión de los Registros vacantes se hará en concurso anunciado en el *Boletín Oficial del Estado*. La vacante se adjudicará al Registrador de la Propiedad más antiguo de los solicitantes.

Los Registros que no hayan sido solicitados en un concurso se adjudicarán al aspirante que tenga mejor número en el escalafón entre los solicitantes.

44) Se autoriza al Gobierno para publicar un nuevo Ordenamiento de la propiedad inmueble refundiendo las disposiciones vigentes y con las modificaciones expresadas anteriormente. Para ello deberá abrirse información pública, a la que necesariamente concurrirán las Salas de Gobierno del Tribunal Supremo, de las Audiencias Territoriales, los Colegios de Abogados correspondientes a estas Audiencias, Juntas directivas de los Colegios de Registradores y Notariales de España y las Facultades de Derecho de las Universidades. Estos informes se emitirán en el plazo de tres meses.

Podrán también emitir informes las demás Corporaciones, Asociaciones y autoridades que lo estimen conveniente. El Gobierno, por mediación del Ministerio de Justicia y Dirección General de los Registros, redactará el proyecto de texto del nuevo Código Inmobiliario, que se presentará a las Cortes, y con las modificaciones que éstas introduzcan, se redactará por el Ministerio de Justicia el texto definitivo.

45) El Código Inmobiliario empezará a regir a los seis meses de su publicación, pudiendo desde su fecha inscribirse en los respectivos Registros los actos jurídicos regulados en el mismo.

46) El nuevo Código Inmobiliario podría contener una estructura análoga a la que se expresa en el siguiente cuadro:

LIBRO I.—*El Registro de la Propiedad: su organización, títulos inscribibles y modo de llevar el Registro.....*

- I.—Establecimiento y alteración de la circunscripción del Registro.
- II.—El dominio: La propiedad inmueble. Su adquisición. Transmisión y gravamen.
- III.—Objeto del Registro
 - 1. Dominio, copropiedad y demás relaciones sobre inmuebles. (Contratos. Herencias Mejoras. Donaciones. Capitulaciones matrimoniales. Renta territorial.)
 - 2. Hipotecas. Clases: ordinarias; independientes; de máximo; títulos al portador; en garantía de tributos. Empréstitos.
 - 3. Servidumbres.
 - 4. Censos y prestaciones reales.
 - 5. Arrendamientos.
 - 6. Anticresis.
 - 7. Limitaciones del dominio y de las facultades de disposición.
 - 8. Poderes.
- IV.—La finca.....
 - 1. Finca normal: Terrenos. Edificios. Aguas. Minas. Energías.
 - 2. Fincas por asimilación: Concesiones administrativas. Derechos sobre derechos. Frutos.
 - 3. Elementos de la finca: Extensión. Valor. Linderos. superficie y vuelo. Subsuelo.
 - 4. Elementos jurídicos y fiscales.
- V.—Titulación
 - Notarial.
 - Auténtica extranotarial.
 - Judicial.
 - Administrativa.
 - Eclesiástica.
 - En país extranjero.
- VI.—Calificación de los títulos.
- VII.—Libros y asientos del Registro...
 - Diario de operaciones.
 - Libros de inscripciones, embargos, incapacitados, auxiliares.
- VIII.—Rectificación de asientos.
- IX.—Publicidad del Registro: Certificaciones y manifestaciones.
- X.—Tasas de honorarios.
- XI.—Estadística inmobiliaria.
- XII.—Responsabilidad de los Registradores y del Estado.

- I.—Efectos generales de los asientos.
- II.—Redacción. Forma. Lugar. Fecha. Firma.
- III.—Efectos de la inscripción de dominio y derechos similares.

IV.—Efectos de la inscripción de los derechos reales y limitaciones del dominio...

- 1. Superficie. Subsuelo. Vuelo.
- 2. Usufructo; uso. Habitación.
- 3. Servidumbre.
- 4. Censos y cargas rentarias.
- 5. Anticresis.
- 6. Hipotecas.
- 7. Tanteo. Retracto. Opción.
- 8. Cargas reales y limitaciones de derecho público.
- 9. Arrendamientos.
- 10. Contribuciones. Derechos del Fisco.
- 11. Propiedades familiares y fundacionales. De Corporaciones.
- 12. Reservas. Fideicomisos. Residuo.
- 13. Afecciones sobre frutos y sobre el dominio.
- 14. Posesión inscripta.

V.—Anotaciones preventivas.....

- 1. Anotaciones convertibles en dominio o derechos reales.
- 2. Sobre créditos.
- 3. Bienes litigiosos.
- 4. Incapacitados. Ausentes. Menores tutelados.
- 5. En garantía de derechos sustantivos: Legado. Cuota viudal. Precio aplazado. Adjudicaciones para pago. Bienes de la sociedad conyugal. Alimentos entre cónyuges. Medidas precautorias en caso de separación y divorcio. Demanda. Secuestro. Defectos del título y del Registro.

VI.—Cancelaciones.

I.—Registradores ...

- 1. Nombramiento. Cualidades. Escalafón.
- 2. Derechos.
- 3. Deberes.

II.—Dirección General de los Registros.

III.—Inspección de los Registros.....

- Dirección General.
- Presidentes de Audiencia.
- Jueces de Primera Instancia.
- Colegio de Registradores.

IV.—Colegiación de Registradores.

V.—Personal auxiliar de los Registros.

LIBRO II. — *Efectos de los asientos registrables*

LIBRO III.—*Registradores de la Propiedad. Organos directivos e inspectores del Registro*

LIBRO IV. — *Procedimientos hipotecarios y Registrables*

1. Procedimientos de inscripción y anotación.
2. Recursos gubernativos.
3. Posesión de inmuebles y derechos reales.
4. Relaciones con terceros. Liquidación de cargas.
5. Procedimientos de ejecución. Hipotecas. Censos. Anticresis. Anotaciones.
6. Afección, distribución y liberación de cargas.
7. Cancelaciones. Caducidad. Nulidad de asientos. Extinción de los derechos inscriptos o anotados.
8. Correlación entre el Registro y la realidad jurídica.
9. Rectificación de asientos.
10. Bienes de mujeres casadas, menores, tutelados, ausentes y de Corporaciones. Patrimonios familiares. Bienes comunales.
11. Bienes reservables. Fideicomisos. Residuos. Afectos a fines especiales.
12. Reconstrucción de libros y asientos.
13. Constitución y devolución de fianzas de los Registradores.
14. Responsabilidad de los Registradores y del Estado.
15. Formación de la estadística territorial.

IV.—ACTUALIDAD DE LA REFORMA INMOBILIARIA

Es indudable que el actual Derecho Hipotecario español no responde a las exigencias de la vida nacional, y su reforma se impone como consecuencia de las nuevas concepciones jurídicas y sociales.

Ya el Fuero del Trabajo, en su artículo 13, dice: "El ejercicio de los poderes del propietario queda garantizado cuando esté en armonía con la naturaleza de las cosas, el interés individual y la utilidad social manifestada en las leyes, pudiendo éstas sujetarlo a las restricciones que exijan el interés público y el equilibrio y conservación de la colectividad".

Y es que la concepción individualista que nos legaron el Derecho romano y el Código de Napoleón dejó paso a la propiedad función social, que exige de la publicidad, puesto que, como afirma D. Jerónimo González en su obra *Estudios de Derecho Hipotecario*, "puesto que el individuo tiene únicamente valor como miembro de un gran todo, el derecho individual debe estar ungido con el óleo social. No es el verdadero derecho el que se oculta como venenoso aguijón, sino el que se luce como una armadura de gala ante los compañeros y conciudadanos".

Y ya que entre los fines perseguidos por el Colegio de Registradores figura el Centro de Estudios Hipotecarios, dedicado a las investi-

gaciones y divulgaciones del Derecho inmobiliario, coincidiendo con el afán de renovación de la vida nacional, brindo a los distinguidos compañeros que integran su Junta, la redacción de un proyecto de Código Inmobiliario que recoja los múltiples elementos que figuran en tan diversos textos legales, coordinándolos con los novísimos postulados jurídicos y adaptándoos a la peculiar constitución de nuestra propiedad.

A. RÍOS MOSQUERA.
Registrador de la Propiedad.