

REVISTA CRITICA  
DE  
DERECHO INMOBILIARIO

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

---

Año XVII

Junio de 1941

Núm. 157

---

La reforma del sistema inmobiliario  
francés

1. Preliminar.—2. Las modernas corrientes del Derecho inmobiliario en Francia.—3. Obstáculos o dificultades para la reforma.—4. Esbozo general del sistema francés.—5. Crítica del sistema —6. El Decreto-ley de 30 de octubre de 1935. Extensión de la publicidad.—7. Iniciación del principio de legalidad.—8. Intento en favor de la obligatoriedad.—9. Crítica y porvenir de la reforma.

1. Las escasas aportaciones que ha realizado la legislación francesa al progreso del derecho Inmobiliario, su sistema hipotecario arcaico y totalmente inactual, han orientado los estudios patrios en esta rama hacia las corrientes germánicas. Hasta tal punto ha sido esa la dirección de los estudiosos, que en nuestra literatura jurídica ha pasado inadvertido y sin comentarios el Decreto-ley de 30 de octubre de 1935, dictado por el Gobierno Laval, en virtud de la Ley de autorizaciones de 8 de junio del mismo año.

Quizá no ha sido extraña a esta indiferencia la situación política aguda que desde aquella fecha atravesó España. Liquidada esa situación, no creemos inoportuno un breve comentario-exposición de la citada reforma. En ésta no encontrará el eruditó un modelo que le parezca digno de imitación: resultará defraudado quien espere hallar en las nuevas disposiciones preceptos radicalmente innovadores. Mas, a quien tenga curiosidad científica, no ha de dejar de interesarle esta evolución de las leyes francesas, porque hay siempre lección aprovechable en el estudio del derecho comparado. Y lo que en Francia se ha hecho y

aquellos que no se ha podido hacer, es un dato de interés para quienes—en permanente ansia de renovación y mejora—se dedican, del lado de acá de los Pirineos, al estudio del Derecho Inmobiliario.

2. No han sido desconocidos para los jurisconsultos franceses los progresos y desarrollos de los estudios alemanes sobre el Derecho Inmobiliario. Desde Besson (1) hasta nuestros días, el sistema hipotecario alemán ha sido estudiado y comprendido, así en su origen histórico, como en su grado actual de desarrollo. El estudioso francés se ha familiarizado con el principio de publicidad, en sus aspectos material y formal; conoce el valor del principio de inscripción; sabe lo que significa el trato sucesivo (llamado en Francia principio relativo de la inscripción); distingue el principio de legalidad de la fuerza legitimadora de la inscripción (2); sabe, en fin, precisar las diferencias entre el sistema alemán y el del Código federal suizo de 1912.

A parte la mera curiosidad científica, un hecho real, de índole política, le hubiera obligado a estudiarlo. Cuando después de la guerra de 1914-1918 recobra Francia los tres departamentos de la Alsacia-Lorena (3), se encuentra allí con un régimen de publicidad de la propiedad territorial, intermedio entre el suyo y el alemán, al que el régimen alsaciano estaba en vías de adaptación. En el retorno, o nueva aproximación al sistema francés, la ley de 1 de junio de 1924 supone un considerable progreso sobre el régimen vigente para el resto de Francia. El estudio de sus resultados era una etapa prevista para—previa esta interesante experiencia—conseguir la reforma del sistema francés. De este modo se andaría con paso seguro, sin dar “un salto en el vacío”, como hubiera ocurrido si en 1895 se hubiera elevado a ley el proyecto de la llamada Comisión del Catastro.

Que la doctrina francesa no estaba al margen de las orientaciones modernas del régimen inmobiliario, lo confirma el hecho de que desde 1855 hay una unánime corriente de los tratadistas, en contra del sistema ambiguo e ineficaz de la publicidad inmobiliaria francesa. De esta tendencia uniforme quedará plenamente convencido quien examine la

(1) *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*. París. Delamotte, 1891.

(2) Maraval de Bonnery: *La réforme de la publicité foncière*. París. Marchal et Billard, 1937, págs. 15 y 52 y sigs. Lafont: *Essai critique sur la publicité des actes juridiques modificatifs du patrimoine*. Tesis. París, 1912. Nerson: *Les “dispositions du Décret-loi de 1935...”* Sirey, París, 1938.

(3) Véase Morel: *Le régime foncier d'Alsace-Lorraine*. 1922.

tesis de Manuel-Gismondi (1). Reflejo de esta corriente son los proyectos de reforma, privados unos (de los que el más relevante, el de Besson) y oficiales otros. De éstos, *nada menos que veintisiete* cita Nerson (2), empezando por el de la Comisión extraparlamentaria del Catastro (1891) y acabando en el informe Pol-Chevallier sobre la proposición de ley Bosc (julio de 1934).

3. Ninguno de estos proyectos prosperó. Para convertirlos en ley se tropezó siempre con los siguientes obstáculos:

a) *Las dificultades inherentes al régimen parlamentario.* La naturaleza de semejante reforma y la índole de las leyes civiles les hace poco aptas para provocar movimientos de masa, o para enardecer a los partidos políticos. Cuando en 31 de octubre de 1935 terminó el plazo de la autorización concedida al Gobierno Laval, éste, so pretexto de evitar la devaluación de la moneda, había aprobado 350 Decretos-leyes. Humorísticamente hizo observar un periodista que el Parlamento hubiera empleado veinte años en redactarlos y aprobarlos. Los proyectos anteriores de reforma hipotecaria se enviaron al Senado o a la Cámara de Diputados: se remitían a las Comisiones, que a veces, hasta llegaron a iniciar las discusiones. Pero la legislatura pasaba y no se volvía a pensar en ellos.

b) *El sistema de la transmisión consensual.* La concepción jurídica francesa sobre la transmisión del dominio era un obstáculo permanente para todo intento de reforma: la que se hiciera entrañaría—necesariamente—la del Código civil (3). El sistema contractual francés se basa en la libertad de pacto, derivado del de autonomía de la voluntad (el Código de 1804 se publicó en una Francia “erizada de libertades”) y en la fuerza traditoria del consentimiento.

c) *No se sentía la necesidad social de la reforma.* En teoría, el sistema francés es desastroso. De él ha dicho un ilustre maestro espa-

(1) *Le régime de la publicité foncière dans les projets législatifs de réforme en France et en Italie.* París, 1933. Tesis. Puede consultarse también Michel (André): *Des imperfections de la législation française au point de vue de la publicité des droits réels immobiliers.* Tesis. Dijon, 1904.

(2) Op. cit., pág. 271.

(3) El artículo 1.134, párrafo 1.º, del Código civil francés establece: “Las convenciones legalmente celebradas tienen fuerza de ley entre los que las han celebrado” Y el 1.138 añade: “La obligación de entregar la cosa es perfecta por el solo consentimiento de las partes contratantes —Esta obligación hace al acreedor propietario..., aunque la tradición no se haya realizado.”

ñol (1) que es un monstruo que "asimila cuanto se le proporciona y que no expulsa nada": y que la organización de sus libros es tal, que convierte la historia de cada finca en un abismo hipotecario que no se puede saltar sino cerrando los ojos.

Pero este reproche, justo en el terreno científico, es hiperbólico en el terreno de los hechos. A cuantos han vivido en Francia y llegaron a ella con el prejuicio de su calamitoso sistema inmobiliario, ha llamado la atención la circunstancia de que en los Tribunales y en el comercio convencional sobre inmuebles no se plantearan, de modo constante, cuestiones derivadas de la inseguridad de los derechos reales sobre inmuebles. El número de cuestiones de tal índole, pese a la debilidad científica del sistema, es bastante reducido. Como dice Gide (2), el sistema chirriaba, pero andaba; no a la perfección, pero, según la fórmula francesa, se salía del paso (*on se debrouillait*). Con todas sus imperfecciones, el sistema cumplía su misión de asegurar el tráfico inmobiliario, gracias a los Notarios, "sobre los que descansa todo el sistema". Merced al carácter patrimonial del cargo, el Notariado francés (¡no hay mal que por bien no venga!) penetra en el corazón de las familias, adquiere un profundo conocimiento del medio en que se desenvuelve. Estimulados los Notarios por su responsabilidad legal y por la responsabilidad moral, sus archivos han colmado las lagunas de la publicidad.

Los propios Notarios, sin embargo, reconocían la urgencia de la reforma. En lugar de aprovecharse de la situación oscura de la propiedad y los derechos reales sobre inmuebles (para ser los únicos en desentrañarla), proclaman la necesidad de que la publicidad inmobiliaria sea reforzada.

4. Cuando en España se publica el Real decreto de 10 de agosto de 1855, acababa de publicarse en Francia la Ley "sobre transcripción en materia inmobiliaria" (23 de marzo de 1855), inspirada en el Código de 1804 y en la Ley de Brumario del año VII (1799), que habían partido del principio de la publicidad *personal* y no de la publicidad *real*; el acto transscrito es oponible al tercero, pero no préjuzga los derechos de las partes que lo han celebrado.

Es curioso observar cómo la reforma española, influída por el ejemplo francés, excede de los límites precarios que le marcó su modelo. La admiración por la cultura y las instituciones alemanas, que acaso fué

(1) J. González y Martínez: *Estudios de Derecho Hipotecario*, pág. 145.

(2) Cfr. Planiol: *Traité pratique*, I, núm. 2.633.

tardía para una reforma radical en Francia, no lo es tanto para la reforma española, que conoce los defectos de su modelo y las ventajas de otros distintos. No hay en España base para una reforma que equipare nuestro sistema a los germánicos; ni el valor de las múltiples parcelas en que está pulverizada la propiedad territorial en muchas zonas del país, ni la inexistencia de Catastro, aconsejaban una transformación total. Pero el progreso es tan grande en nuestro país con relación al modelo francés, que al retocar Francia su legislación, al cabo de ochenta años, se queda muy atrasada y no llega al desarrollo que tuvo nuestra Ley de 1861.

En efecto, el alcance de la Ley de 23 de marzo de 1855 era muy limitado. Conforme a su artículo 1.º, eran objeto de transcripción:

1.º Los actos *inter vivos* translativos de la propiedad inmueble o de derechos reales susceptibles de hipoteca.

2.º Los actos de renuncia a estos mismos derechos.

3.º Los juicios declarativos de la existencia de una convención verbal de la naturaleza expresada en los dos apartados anteriores.

4.º Los juicios de adjudicación, salvo los dictados a instancia de un heredero o copartícipe.

Y según el artículo 2.º se transcribían:

1.º Los actos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso y habitación.

2.º Los actos de renuncia de estos mismos derechos.

3.º Los juicios declarativos que reconozcan la existencia de esos mismos derechos como consecuencia de convenio verbal.

4.º Los arrendamientos por plazo superior a dieciocho años.

5.º Los actos o juicios que acrediten, aunque sea en razón de arriendo de menor duración, el finiquito o cesión de suma equivalente a tres años de alquileres o rentas no vencidos.

Tales eran los actos sujetos a transcripción. Para que la visión del sistema francés—y de sus imperfecciones teóricas—sea completa, es preciso añadir:

a) No existe el folio real, ni entendido éste en su más amplio sentido de registro independiente donde agrupar todas las mutaciones en la titularidad de una finca.

b) En virtud del principio de libertad de pacto, la transcripción puede operarse en virtud de documento privado.

c) La transcripción, como la inscripción en España, es voluntaria.

d) No existiendo el requisito de la inscripción previa, en cualquier momento las fincas pueden entrar o salir del Registro.

e) La operación del Registro no puede ser negada, pues el Conservador no ejerce ninguna función calificadora.

5. La enumeración de los actos sujetos a transcripción y los principios que hemos enumerado suscitaron grandes objeciones a la Ley francesa y originaron los intentos de reforma a que hemos aludido más arriba. En contra del sistema se alegaba (1) :

á) *Complicación del sistema.*—Las leyes inmobiliarias permitían la coexistencia de dos regímenes distintos para la propiedad y los derechos reales inmobiliarios: el del Código civil para las adquisiciones no transcritas, y el de la Ley de 1855 para las registradas.

La censura puede extenderse a todos los sistemas apoyados en la inscripción voluntaria. Pero estaba agravada, en el caso de Francia, porque las donaciones y las transmisiones *mortis causa* no podían ser transcritas aunque se pretendiera hacerlo.

b) *Escaso ámbito de la publicidad.*—El Registro francés no puede contener la total historia de una determinada finca ni declarar todos los derechos sobre ella existentes. Quedan fuera de él las transmisiones por causa de muerte, los actos confirmativos y los abdicativos, las promesas unilaterales de venta, las donaciones de bienes futuros o instituciones contractuales de heredero y las adquisiciones fundadas en la Ley (prescripción, accesión, servidumbre o usufructo legal). La transcripción no legitima el título en cuya virtud se practica. Ello permite el ejercicio de múltiples causas de nulidad o resolución; pero, aunque su ejercicio sea eficaz, el resultado tampoco es objeto de transcripción.

c) *Frecuente inexactitud de los asientos.*—La voluntariedad de la transcripción y la falta de inscripción previa a favor del transferente dan lugar a que la publicidad registral sea un elemento más del conjunto de los medios de publicidad; pero no solamente no es único, sino que ni siquiera es el más importante. Carece de fuerza probatoria frente a otro medio más robusto, y el causahabiente puede ser siempre postergado a otro adquirente anterior de su propio causante o de algún transmitente anterior.

d) *Inestabilidad.*—La transcripción carece, no ya del valor probatorio privilegiado, sino de toda fuerza legitimadora. El derecho con-

(1) Manuel-Gismondi: Tesis citada.

signado en la transcripción se respeta, no en fuerza del asiento, sino en virtud de pruebas extraregistrales.

Como dice Besson (1), "la publicidad de la Ley francesa, tal como la han establecido las leyes del año VII y de 1855, es impotente para conferir, por sí misma y sin apoyo de la prescripción, la seguridad que reclaman los propietarios territoriales y los acreedores hipotecarios".

e) *Ineficacia de la publicidad personal.*—Ni siquiera como elemento de prueba es útil—en la mayoría de los casos—el sistema de la transcripción, si se practica a base de tablas clasificadoras de los apellidos de los interesados. Un solo nombre equivocado hará estéril la busca, y errónea la apreciación de quien intente apoyarse en los libros (2). Con objeto de disminuir los problemas que el error de apellidos pudiera originar, la Ley de 24 de julio de 1921 exigió que en la transcripción se designara a las partes por sus nombres y apellidos, en el orden mismo del estado civil, su domicilio, fecha y lugar de su nacimiento y profesión, si la tienen conocida. El remedio, como fácilmente puede suponerse, no ha sido demasiado eficaz.

6. Dejando a un lado las medidas fiscales dictadas para la aplicación del Decreto-ley de 30 de octubre de 1935, y que fueron el pretexto de la reforma (pues la autorización al Gobierno Laval se dió para que legislara en defensa del franco), su alcance jurídico puede resumirse en estos tres aspectos que señala Josserand (3) :

1.º Extensión del alcance de la transcripción. A partir de 1.º de enero de 1936 quedan sujetos a ella las transmisiones por causa de muerte, los actos declarativos y las adquisiciones por un solo heredero o legatario.

2.º Los documentos privados no se admitirán en lo sucesivo (salvo si se trata de arrendamientos) si previamente no han sido protocolizados en una Notaría.

3.º Se establecen plazos dentro de los cuales hay que solicitar la transcripción.

(1) Op. cit., pág. 122.

(2) Hacemos gracia al lector de la serie complicada de libros que exige el Registro francés. Puede examinarse la clara exposición que de esta materia hace González y Martínez, págs. 140-141 de sus *Estudios*.

(3) *Dalloz Hebdomadaire*. 9 enero 1936. "La transcripción vue à travers le Décret-loi du 30 octobre 1935;"

Examinaremos separadamente cada uno de estos tres aspectos.

La Ley de 1855 había excluido del Registro las transmisiones *mortis causa* y los actos declarativos. Según el sistema francés, la publicidad no jugaba ningún papel en las transmisiones hereditarias, porque la transcripción se operaba *ipso iure* por el hecho de la muerte. La publicidad puede servir para fijar orden de preferencia entre varios adquirentes, pero no puede fijar orden entre el heredero y otro adquirente que no lo sea; porque el heredero, como continuador de la personalidad del *de cuius*, no puede oponer su adquisición a un causahabiente singular de su causante: no tiene la condición de *tercero*.

A juicio de los partidarios del sistema tradicional, la publicidad de la adquisición del heredero no tiene más finalidad que establecer la genealogía jurídica de los inmuebles. Pero no robustece la posición del tercero de buena fe, que ya está protegido por la jurisprudencia: la Cour de Cassation ha convalidado reiteradamente las adquisiciones realizadas de buena fe, aunque el transmitente no sea sino heredero aparente. Frente a tan pequeña ventaja, tales transcripciones llevan aparejadas un aumento de gastos para los interesados y un incremento de trabajo para los Conservadores de Hipotecas.

Según el parecer de los reformistas, estas objeciones no son demasiado consistentes. El aumento de gastos no existirá si se exceptúan de derechos fiscales las transcripciones hereditarias. El aumento de trabajo en las oficinas hipotecarias estará crecidamente pagado si se obtiene una publicidad completa, sin interrupciones ni lagunas. Aunque la jurisprudencia proteja al tercero de buena fe, se alejará el peligro de conflictos si se procura al sucesor un título de su condición de heredero o legatario, que evitará muchas dificultades de hecho. Se obtendrá, como dice la exposición elevada con el Decreto al Presidente de la República, "una mayor seguridad en las transacciones de inmuebles" y se establecerá "con mayor certidumbre los orígenes de la propiedad, con vista a un mejor funcionamiento del régimen de hipotecas y a una puesta a punto más precisa del Catastro".

Este punto de vista es el que acepta la reforma. Todas las transmisiones por causa de muerte están sujetas a transcripción. Si el heredero o legatario es único, la transcripción es directa; indirecta, si la herencia recae en varios herederos, puesto que la partición—excluida en la Ley de 1855—está ahora sujeta a registro. Mediará un espacio de tiempo—entre la muerte y la partición—en que el contenido de los

libros será inexacto. Hay en ello evidentes peligros, que han móvido a los comentaristas (1) a rechazar la solución. Pero conscientemente, para hacer menos violento el tránsito de uno a otro régimen, el Decreto-ley ha rechazado la inscripción del *derecho hereditario*, de escaso valor formal en un régimen que no exige la inscripción previa del transfrerente.

Idénticos argumentos han inclinado al legislador a aceptar la transcripción de los actos meramente declarativos, excluidos antes de la publicidad.

Después de la reforma quedan fuera de la publicidad, no por declaración expresa de la Ley, sino en virtud de la opinión reflejada en la interpretación uniforme de la misma:

Los actos confirmativos y los abdicativos.

Los juicios de resolución, nulidad, rescisión o evicción (estos últimos, susceptibles de anotación marginal).

Los convenios verbales.

Las adquisiciones fundadas en la Ley (prescripción y accesión).

Las promesas unilaterales de venta (de mayor efecto real que en nuestro sistema, que no da al consentimiento la misma fuerza traditoria que el Código francés).

7. Más importancia que la extensión de la publicidad es la innovación que exige la autenticidad de los documentos sujetos a transcripción. Aunque esta legalidad formal no produce las consecuencias del principio absoluto de legalidad, es, a juicio de Josserand, la modificación más relevante.

Aunque la doctrina atribuye más al Notario que al Conservador el ejercicio de la función calificadora, en germen al menos, el principio ya aparece en la reforma. "En interés mismo de las partes y por asegurar la total salvaguardia de sus derechos, hemos decidido, por otra parte —dice la exposición de motivos del Decreto-ley—, sin atentar de ningún modo al principio de libertad contractual, sujetar determinados actos susceptibles de transcripción a la formalidad del previo depósito en el archivo de un Notario. El cumplimiento de esta formalidad permitirá, por la intervención indispensable de un funcionario público, la verificación de la identidad y de la capacidad de las partes, de la exacta situación de los bienes y de la regularidad del origen de la propiedad

(1) Josserand: Loc. cit.

para todos los actos, incluso aquellos que no revisten una forma auténtica." A través de esta misión de "verificación" se pone la primera piedra de la legalidad y la legitimidad (1).

Dos formas de autenticidad admite el Decreto-ley: la directa (documento autorizado por el Notario) y la indirecta (documento privado protocolizado). Esta dualidad de medios es prueba de la timidez de la reforma. Pero a partir de ella se han planteado oficialmente las dos siguientes cuestiones: ¿Puede el Notario rehusar la protocolización si desconoce a los interesados, o duda de su capacidad, o de su derecho sobre los inmuebles objeto de la transmisión? Como la disposición exige que el depósito en archivo notarial se haga antes de que transcurran tres meses de la fecha del documento privado, ¿puede el Notario rechazar el contrato privado después de transcurridos esos tres meses?

A la primera cuestión el Ministerio de Justicia no contestó directamente, quizá porque entendió que la interpretación de las leyes es de la competencia de los Tribunales; declaró, sin embargo, "que es deber de los Notarios señalar a los interesados los errores y las irregularidades contenidas en el contrato objeto de la protocolización, para que puedan aportar las precisiones necesarias" (2). Respecto al segundo problema, no ha habido ninguna declaración oficial: la opinión de los Notarios y Conservadores de Hipotecas es favorable a la recepción de documentos privados después de los tres meses de la firma (3). Por el contrario, Savatier (4) y Josserand (5) creen que el Notario debe negar la protocolización, aunque reconocen que con ello se favorece el estélonato. Gran número de autores (6) creen que no debe rechazarse el documento, puesto que la incorporación al archivo notarial puede ser solicitada con fines distintos de la transcripción.

Admitida la protocolización después de los tres meses, un nuevo interrogante se presenta: ¿Puede el Conservador rechazar la transcripción de un documento protocolizado después de los tres meses de su

(1) Maraval de Bonnery afirma (pág. 102 op. cit.) que es "la reforma más capaz de aportar a la publicidad la legitimidad que le falta".

(2) *Journal Officiel*, 14 febrero 1936.

(3) *Bulletin de l'Association National des Notaires*, 31 diciembre 1935, pág. 1013.

(4) *Ce que devient la transcription dans le Décret-loi du 30 octobre 1935*. "Semaine Juridique", 1935, pág. 1397.

(5) Op. cit., y *Cours de Droit civil positif*, Sirey, París, 1938, I, núm. 1.714.

(6) Nerson: Op. cit., pág. 190, nota 244.

suscripción? En torno a este extremo ha habido, a raíz de la publicación del Decreto-ley, la misma apasionada controversia que sobre las dos cuestiones antes examinadas. La lógica jurídica impone una respuesta negativa si la cuestión se plantea de modo abstracto. Mas, en la esfera de las realidades, la falta de valor de la transcripción, la posible responsabilidad del Conservador en caso de negativa frente a la irresponsabilidad por transcripción indebida, harán que prospere la admisión de los documentos privados fuera de plazo.

Sea una u otra la posición que la práctica adopte, lo innegable es que el Conservador, *interpretando una Ley civil*, puede transcribir o no transcribir. He ahí bien patente una manifestación embrionaria de la función calificadora.

Otro texto revela la misma tendencia. El artículo 2.º del Decreto-ley, al fijar los requisitos de las decisiones judiciales, admitidas ahora con más amplitud que antes, exige la condición de que tales decisiones sean definitivas. Aunque prospere la tesis de que el Conservador no puede decidir sobre la firmeza de las providencias judiciales, no faltan opiniones favorables a la calificación del Conservador (1). La práctica—repetimos—rechazará, seguramente, el principio de calificación, pero en el terreno doctrinal habrá ganado mucho terreno, lo mismo que en las posibilidades de hecho de su implantación.

8. El tercer aspecto que toca la reforma constituye una tendencia fracasada en favor de la transcripción obligatoria. Puede pensarse que el Decreto-ley la pretende, desde el momento en que, para cumplir la formalidad de la transcripción, establece los siguientes plazos:

1.º Un año, a contar de la muerte, en las transmisiones que tengan esta causa.

2.º Cuatro meses para la transcripción de las sentencias judiciales, a contar desde que sean firmes.

3.º Cuatro meses para la transcripción de los demás actos, a contar de su incorporación a un archivo público notarial.

Latente en este señalamiento de plazos puede advertirse un propósito de obligatoriedad. Pero, como no se establece ninguna sanción, queda reducida a una medida de policía: la transcripción tardía será válida—según la interpretación uniforme—aunque, en rigor, debería

(1) Lucas. *La réforme du régime de la transcription et le Décret-loi du 30 octobre 1935*. Tesis. Lyon, 1937, pág. 122-123. Vialar: *Le régime de la transcription sa refonte par le Décret-loi du 30 octobre 1935*. Tesis. Montpellier, 1937, págs. 90-94.

ser negada por el conservador. Al mismo tiempo que el propósito se advierte su ineeficacia: fracasará la ilusión que se hicieron los autores de la reforma, de que las certificaciones de las oficinas hipotecarias contendrían la nomenclatura completa de los sucesivos propietarios de un inmueble. Falta del refuerzo del principio de la inscripción previa, la obligatoriedad indirecta que establece el Decreto no producirá ningún resultado inmediato.

9. Hecho el bosquejo de la reforma, resta sólo poner de manifiesto la escasa trascendencia que, aparte del buen propósito, ha de alcanzar momentáneamente la innovación. Es ésta, en sus fundamentos, demasiado tímida. No se podía intentar una reforma más trascendental.

Sin una expresa autorización del Parlamento, el Gobierno Laval, que, como reiteradamente hemos indicado, legislaba, sin el concurso de las Cámaras, en defensa del franco, no podía reformar preceptos civiles que no solamente están consagrados en el Código de Napoleón, sino que tiene una tradición social de observancia de más de siglo y medio, porque respondían a puntos de vista anteriores a la Revolución de 1793.

Esta impotencia del Gobierno y, por otra parte, la perentoriedad del plazo de autorización (el Decreto-ley se aprobó el 30 de octubre, y la autorización terminaba el 31) hicieron que se aprobara una síntesis, apresuradamente redactada, de los anteriores proyectos. En el orden práctico, las innovaciones no hacen más que apuntar principios a desarrollar en un futuro legislativo: en el orden doctrinal se presentan como un sistema más atrasado que el transitorio vigente en Alsacia-Lorena, y, desde luego, muy inferior, científicamente, al establecido por nuestra Ley de 1861, que, con ese lamentable desprecio que suelen tener los extranjeros hacia las instituciones españolas, apenas es citado, como tipo de comparación, por los autores que se ocupan de la materia.

Sobre los defectos ya citados del sistema inmobiliario francés hay otro importantísimo, que es el de la multiplicidad de privilegios e hipotecas legales, casi todas generales y tácitas. A esta difícil cuestión, caballo de batalla de nuestra reforma de 1861, no ha podido tocar el Decreto-ley de 1935, porque el pretexto de evitar la devaluación del franco no podía servir para entrar a saco en las arcaicas disposiciones del Código de 1804.

Por todas estas razones, en el terreno de la doctrina el Decreto ha sido mal acogido en Francia. Mas muchas de las críticas han olvidado la dificultad que tenía el legislador al no poder tocar preceptos sustanti-

vos en un Decreto que más tarde había de ser presentado a la ratificación de las Cámaras, en las que hubiera habido agrias discusiones políticas si se hacía uso de la autorización concedida al Gobierno para reformar fraudulentamente el Código civil.

Añádase a estas consideraciones que los promotores y redactores de la reforma pertenecían al Notariado o a la Conservaduría de Hipotecas, lo cual produjo cierta hostilidad entre el profesorado. Así, Josserand (1), acaso con excesiva crudeza, afirma: "El espíritu en el que (el Decreto) ha sido concebido merece ser aprobado, como son legítimos los objetivos a que responde; desgraciadamente, la realización es muy inferior al ideal perseguido. Este texto improvisado, inspirado, en gran parte, por consideraciones de orden fiscal, y que en el orden civil va mucho más lejos de lo que los autores habían supuesto, ha sido mal redactado, hasta el punto que, sobre los numerosos problemas que provoca, el comentarista queda reducido a proponer, no soluciones firmes, sino simples puntos de interrogación: desde ahora, su aplicación integral se presenta como impracticable y no puede sino expresarse el deseo de que sea retocado, corregido, por *hombres que tengan un conocimiento suficiente del Derecho civil* y una sana comprensión de las necesidades en la práctica de los negocios."

Alude el Profesor Josserand a la intervención notarial a que nos hemos referido, y lanza sobre el Notariado francés y sobre los Conservadores de Hipotecas el agravio de desconocer el Derecho civil. Ello constituye, con todos los respetos, un leve desahogo profesional.

En resumen: las críticas a la reforma son, en gran parte, justas y motivadas; en otra parte exageradas, por las escasas posibilidades que el Gobierno tenía. Pero aunque, en el terreno de la práctica, constituyeran un fracaso rotundo, suponen un paso prometedor—aunque sea tímido—de un mejor futuro legislativo para el sistema inmobiliario francés.

ENRIQUE GIMÉNEZ ARNAU.  
Registrador de la Propiedad. Notario.

(1) *Cours..., I.* pág. 948.