

Reforma justa y esperada

A estas horas es creencia general que la propiedad insegura sólo presta servicio al fomento de litigios, y, partiendo de esa convicción, es evidente que se impone la urgencia de dar un golpe decisivo a la voluntariedad de la inscripción, pues los reparos que tuvieron los autores de la ley Hipotecaria de 1861 para no atreverse a proponer que se declarase obligatoria carecen hoy de valor y eficiencia ante la cruda experiencia reveladora de los vaivenes y peligros de la propiedad incierta. Los impugnadores de la inscripción forzosa no pueden por menos de confesar el fracaso de la institución en ese aspecto y reconocer que se equivocaron al suponer que su bondad sería bastante para acabar rápidamente con los maquiavelismos de los zurupetos y de los embaucadores, toda vez que del engaño viven.

Los mencionados autores pecaron de poco psicólogos al pensar que el ideal es la realidad, y les pareció violento establecer la inflexibilidad y el rigorismo que, es indudable, hubiera producido beneficiosos frutos. Se contentaron con la prohibición consignada en el artículo 396 de la primitiva Ley, considerándola piedra angular del sistema, y no previeron que ese precepto en la práctica es letra muerta, y es de presumir su gran desencanto al ver que, a pesar de reproducirlo la Ley y el Reglamento del Impuesto sobre derechos reales, en lo que afecta a este tributo gozan de protección los documentos de que no se tomó razón en el Registro y se utilizan en perjuicio de tercero, y es corriente admitirlos también sin pago o nota referente al impuesto, porque queda el subterfugio de decir que en la resolución final se acordará lo procedente, y la sanción señalada para los infractores jamás se exige. Así la tolerancia crece, haciendo estériles los esfuerzos del legislador.

Las varias modificaciones de que fué objeto el artículo 20 de la ley Hipotecaria con el objeto de facilitar el acceso al Registro de la titulación defectuosa capaz de recobrar el tracto sucesivo perdido, constituyen

la más contundente razón que reclama el que se deje sin efecto el estado actual de cosas, si de veras deseamos cese esa paradoja consistente en reputar bueno lo que estimamos malo, ya que se pierden en el vacío las advertencias notariales hechas en el acto del otorgamiento y rinden escaso provecho las reformas que no van acompañadas de la inscripción.

¿Qué se alcanzó con la inscripción voluntaria?

Pues sencillamente aminorar el Estado una fuente de legítimos ingresos, favorecer el fraude y la ocultación y quedar la propiedad sujeta a múltiples contingencias generadoras de litigios, y no disponer el Estado de una oficina que le dijera cuando lo precisase el número de fincas de que se componía el territorio nacional, su valor y movimiento y evolución de las mismas, y por eso tuvo que gastar millones y millones en la confección de un Catastro no terminado. Con la inscripción forzosa desaparecería ese contrasentido de propugnar que se abarate la justicia y, en cambio, por las timideces se coloque al dueño del inmueble en el disparadero de abandonarlo o de acudir a los Tribunales a desbaratar los planes del expoliador o despojante, y todo porque el legislador prefirió la Ley con blandura a disposiciones tajantes. Eso sería aceptable en países donde no existiera el litigante temerario o de mala fe. ¿Se conocen, por desgracia? ¡Ah! Entonces es deber prevenirse contra ellos, y acábense de una vez las vacilaciones para salir del paso ante el clamoreo de que se desfigura el estado jurídico de los bienes.

Tanto más cuanto se sienten los desastrosos efectos de la excesiva protección dispensada al documento privado, que es necesario desaparecer, no concediéndole virtualidad como instrumento transmisor de la propiedad, admitiéndolo únicamente como acta de constancia de un hecho de vida limitada y sin eficacia si no se solemnizaba en el corto plazo que se señale *a priori*, porque la titulación privada abre el camino que conduce al barrenamiento del principio fundamental de nuestro sistema hipotecario y sirve de pretexto para que judicialmente se dilucide si el acto o contrato está comprendido en el artículo 1.280 del Código Civil, y también influye para desnaturalizar la famosa realidad jurídica que menoscaba la fortaleza del artículo 41 de la ley Hipotecaria, por cuya pureza y prestigio de sus preceptos debemos velar los Registradores de la Propiedad, porque en el Derecho positivo no debe de haber más realidad jurídica que la acusada por los libros Registros de la propiedad.

Instaurando la inscripción forzosa, el Estado tutelaría los derechos

inherentes a la propiedad, diciéndole al propietario esto tienes que hacer y te mando que lo hagas.

La prueba de que es imprescindible ese procedimiento la tenemos en la vigente ley de Arrendamientos rústicos. En ella se declara obligatoria la inscripción para los contratos cuya merced o precio del arriendo sea superior a 500 pesetas, y es muy corriente que arrendador y arrendatario se pongan de acuerdo para no someterse a lo ordenado, descomponiendo un arrendamiento grande en varios pequeños, para encontrarse comprendidos dentro de la excepción de no inscripción.

Este botón de muestra pone claramente de relieve la idiosincrasia del terrateniente español por lo regular. Para obtener la sumisión hay que estrecharlo, y porque no se le forzó a registrar sus tierras, se alejó indebidamente del Registro, y su abulia convirtió en vana quimera el convencimiento acariciado por los autores de la Ley de que la suavidad de la inscripción voluntaria se traduciría en formidable avalancha de presentación de títulos a registrar. Sería indispensable explicar antes de la implantación que la inscripción obligatoria vencería las contradicciones entre el Derecho civil y la ley Hipotecaria, las cuales desaparecerían gradualmente al crearse el estado jurídico a que se aspiraba, y que a los pocos años de su vigencia los efectos tranquilizadores proporcionados por la seguridad de la propiedad y de los derechos de ella derivados se notarían arrolladoramente; esa campaña previa predispondría los ánimos al buen acogimiento, matando todo germen desobediente.

La inscripción forzosa de los títulos o documentos que enumera el artículo 2.º de la ley Hipotecaria motiva la declaración de nulidad de los privados al transcurrir el plazo previsto, desde que se escribió, y la de que sólo se admitirían en los Juzgados para solicitar su elevación a públicos, quedando *ipso jure* sin valor alguno al no formularse tal petición. Para robustecer semejante mandato se suprimiría el apartado 2.º del artículo 1.280 del Código Civil, se exigiría la inexcusable observancia de la prohibición, ya mencionada, contenida en las leyes Hipotecaria y del Impuesto sobre derechos reales, y se castigaría con severas sanciones, y automáticamente, a los infractores, como exclusivo medio de cortar la tolerancia que ahora se dispensa.

Con esta reforma, el Estado, al propio tiempo que vería aumentados sus ingresos en cantidad fabulosa, porque nada se escaparía a la acción del Fisco, tendría un crédito territorial firme, que le serviría de base para la regularización de su potencia económica.

Mientras no se decreta la inscripción forzosa, el Registro será un archivo inexacto de datos relativos a parte de la propiedad inmueble nacional, cuya historia quebradiza estará a merced del abandono, porque el tracto sucesivo se romperá al impulso de cualquier móvil bastardo. Para que no se depaupere ese órgano del Estado es indispensable vigorizarlo con decisiones recobradoras del prestigio perdido a causa de elucubraciones condenadas por las enseñanzas del tiempo. Con ella, con la inscripción obligatoria, se sostendría el edificio y resurgiría boyante de su postración la ley Hipotecaria, desempeñando el papel que le corresponde de ser Ley aseguradora de fincas y derechos reales.

De ese modo se acabarían los enemigos descarados del Registro, que lo son con vistas a sus fines particularísimos, a sus conveniencias o a la satisfacción de algo inconfesable, todo ello reñido con el interés público y los libérrimos derechos de los ciudadanos; los enemigos encubiertos se recogerían en su concha, y los efectos de la reforma irradiarían con destellos esplendorosos su acción.

RAMIRO GOYANES

Registrador de la Propiedad