

Inscripción obligatoria

El artículo 17 del proyecto de ley de Arrendamientos rústicos, proyecto aprobado ya hasta ese artículo al redactar este trabajo, constituye una excepción, no sólo de lo dispuesto en el 20 de nuestra ley Hipotecaria, sino de lo que siempre se ha estimado como uno de los fundamentos del sistema, desde que en 1863 comenzó a regir.

El deseo de hacer propietarios a los actuales llevadores de la tierra y de dar a ese nuevo dominio todas las garantías legales de seguridad con su inscripción en el Registro, ha llevado al legislador a saltar por sistemas y por costumbres, dictando ese precepto verdaderamente revolucionario, que si es verdad que vulnera una teoría y que en la práctica ha de ocasionar no pocas dificultades y quizás bastantes litigios, no cabe duda que legalizará no pocas situaciones jurídicas hoy verdaderamente en el aire, y hará entrar en los Registros de la Propiedad, es decir, llevará a la vida ordenada del Derecho, una gran masa de bienes alejados de él.

En todas estas reformas implantadas, o iniciadas simplemente, con relación al agro desde el advenimiento de la República, han luchado denodadamente dos tendencias opuestas, la socialista, enamorada de la bella utopía de que el Estado sea sólo poseedor de los medios de producción y consiguientemente de la tierra como el principal de ellos, y la individualista, de los que aun siendo hombres progresivos y estar convencidos por ello de que era preciso adaptar el derecho de propiedad rústica a las modernas necesidades y tendencias, entiende que eso se logra procurando hacer el mayor número de propietarios nuevos, extendiendo a cuantos viven del campo los beneficios del cultivo en fundos propios, favoreciendo el amor a la tierra que se cultiva y se mejora, en la que

y por la que se vive. En la redacción de la Reforma agraria ha triunfado el criterio socialista, y ello es indudablemente uno de los mayores errores de la ley; en la de Arrendamientos rústicos, más acabada, más comprensiva, redactada en época de más encañadas pasiones y con vista ya de los errores y las dificultades de aplicación de la anterior, ha triunfado el criterio individualista.

Ahora bien, el citado artículo 17, al ocuparse de la forma para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos mediante los cuales las fincas tenidas en arrendamiento por más de quince años pasen en pleno dominio a poder de los arrendatarios, prevé las posibles situaciones de aquéllas, a saber: A) Fincas inscritas a favor del arrendatario. B) Fincas que no lo estén a nombre de persona alguna. C) Las que lo estén al de tercera persona. Los dos primeros casos no tienen verdadera dificultad, porque en el A) se trata de una transmisión corriente y en B) se declara inscribible el documento en que el acto o contrato conste, sin necesidad de inscripción previa a favor del transmitente, es decir, se equipara este caso al del párrafo tercero del citado artículo 20 de la ley Hipotecaria en cuanto a los documentos públicos otorgados antes del 1 de Enero de 1932.

La inscripción de las transmisiones comprendidas en el apartado C) es la que puede ofrecer no sólo mayor dificultad, sino posibles complicaciones en orden al derecho de terceros. Distingue el artículo 17 en cuestión (párrafo 15) las inscripciones contradictorias, según que su fecha sea anterior o posterior en veinte años a la del documento que se haya ahora de inscribir, ordenando que aquéllas no impidan la inscripción de éste, y que éstas, es decir, las extendidas dentro de los veinte años anteriores a dicha cesión, surtirán el efecto de tener que notificar la nueva inscripción al titular del asiento contradictorio o a sus causahabientes si fuera conocido su domicilio, y si no lo fuere se hará público por edictos que se fijarán en el Ayuntamiento del término en que radique la finca, y se insertarán en el *Boletín Oficial* de la provincia respectiva, hasta que transcurran seis meses desde la fecha de la notificación o, en su caso, desde la inscripción referida sin haberse presentado reclamación de mejor derecho. Formulada ésta, se resolverá por los Tribunales ordinarios en el procedimiento que corresponda.

Para nadie es un secreto que la ley Hipotecaria, siendo una maravilla de técnica, y su Exposición de motivos lo más acabado que ha podido hacerse en materia jurídica, no ha entrado por completo en nuestras prácticas y costumbres, no por repugnancias de sistema ni por resistencias fundamentales de ninguna especie, sino simplemente porque su aplicación resulta carísima y no pueden soportarla en las regiones que por ser pobres o por tener el suelo cultivable muy dividido, la propiedad de éste es representativa de escaso valor. Ello explica, asimismo, que el sistema Hipotecario y el Registro de la Propiedad en que se asienta sólo haya arraigado perfectamente en los grandes centros urbanos y en las regiones o porciones de ellas cuyo suelo es de gran producción y valor: Cataluña, Valencia, etc.

A esta gran dificultad, que es, sin duda, la más fuerte de todas las que se oponen a la inscripción, no se ha querido nunca poner seriamente remedio, y cuando en alguna Ley especial (disposición primera transitoria de la Ley de 21 de Abril de 1909, por ejemplo) se ha tratado de buscar un paliativo a mal tan grave, ha venido en seguida una disposición presupuestaria echando abajo la pequeña conquista, en aras de los llamados intereses del Tesoro, de ese Tesoro eterno devorador de todo y de todos.

Basado nuestro sistema hipotecario en el tracto sucesivo, tiene desde luego importancia extraordinaria el modo o modos con que el dominio y los Derechos reales sobre bienes inmuebles han de tener acceso al Registro de la Propiedad (inmatriculación), pero la tiene mucho mayor el de conservarlos en él, la forma o manera de que ese tracto sucesivo no se interrumpa, pues en la práctica de nuestra institución es por este segundo aspecto más que por el primero por donde flaquea su funcionamiento normal.

La inmatriculación de una finca en el Registro no es difícil; además de los expedientes de posesión y dominio que autoriza nuestra ley Hipotecaria, la continua variación de la fecha consignada como tope en el párrafo tercero del artículo 20 hace posible la inscripción de todo documento público anterior a ella sin gastos ni dispendios nuevos. Se dirá que puede prescindirse de señalar fecha alguna para ese objeto, y autorizar la inscripción de todo documento público en que conste una transmisión de bienes inmuebles aunque éstos no figuren registrados a nombre del trans-

mitente, siempre que tampoco lo estén al de ninguna otra persona, cosa cuya conveniencia ya se discutió al presentar la proposición de ley que ha retraído esa fecha a 1 de Enero de 1932, pero aunque es innegable que ello sería una resolución radical que daría enormes facilidades para inscribir, es lo cierto que no se consideró entonces viable ese propósito.

Algo también pudiera indicarse de los expedientes posesorios y de dominio; éstos necesitarían acortarse en formalidades y sobre todo en plazos, y aquéllos sacarlos de la exclusiva de los Juzgados y encomendarlos a la posible actuación notarial, sin diligencias, notificaciones y todo ese farrago de trámites que los hace costosos, largos y casi siempre deficientes, sobre todo cuando se practican en un Juzgado municipal, donde en la práctica tienen otros obstáculos y otros inconvenientes de que más vale no hablar. Unos y otros resultan caros, porque los impuestos de Timbre y Derechos reales suben sin cesar y porque, como siempre, las formalidades y tramitación es igual para una finca de 100 pesetas de valor que para una de 100.000.

Pero, como ya dijimos antes, la dificultad de la vida del Registro no está en llevar a él las fincas, sino en conservarlas; en que se inscriban las tramitaciones subsiguientes a la inmatriculación; en que se registre, en fin, su tracto sucesivo. ¿Cómo puede conseguirse esto? ¿Con la inscripción obligatoria? Sí y no; sí, cuando a la disposición legal que consigne esa obligatoriedad acompañen o precedan disposiciones que la hagan económicamente posible; no, en caso contrario. Porque hemos de repetir lo que en principio consignamos: la propiedad no va o no se conserva en el Registro en la mayoría de los casos por dificultades económicas o por obstáculos legales que casi siempre tienen un económico aspecto.

Esas dificultades y esos obstáculos culminan más especialmente en los casos en que la propiedad se transmite por actos *mortis causa*. Tales transmisiones precisan un testamento o una declaración de herederos, generalmente una escritura particional, y en caso de herederos menores, un tutor y un consejo de familia si no tienen padres o éstos no ejercen la patria potestad, y en otros un defensor y una aprobación judicial posiblemente, y todos esos documentos, y todas esas actuaciones son, como antes dijimos, para

los expedientes posesorios, comunes, iguales para las más modestas y para las más pingües herencias. Ello hace materialmente imposible en muchos casos la formalización y subsiguiente reflejo en el Registro de tales estados de derecho que quedan sin instrumento alguno legal o se despeñan en el abismo del Notariado clandestino y del documento privado sin garantía ni fuerza alguna.

Es éste un tema tan trillado, está tan en el ánimo de los que por oficio y por afición nos ocupamos de estas cosas (Notarios y Registradores), que el exponerle y aun señalar posibles remedios no significa ningún descubrimiento ni ningún trabajo extraordinario.

Prescindiendo de las posibles facilidades para la inmatriculación de fincas, nos concretamos a la necesidad de conservarlas en el Registro respetando el tracto sucesivo siempre que sea posible, y aun saltando por él cuando absolutamente no resulte viable.

Cualquiera que sea el valor que las fincas tengan, no cabe duda que para formalizar la titulación pudieran suprimirse, o simplificarse siquiera, una serie de trámites de orden procesal o formal que sólo conducen a aumento de gastos de timbre y de honorarios de los funcionarios, pero en los casos de propiedad de valor escaso, tales trámites deben reducirse en gran manera, si no ha de perdurar el actual estado de anarquía jurídica. Sería preciso poner en vigor una disposición análoga primera adicional de la Ley de 21 de Abril de 1909 ya citada, pero elevando la cuantía de los documentos intervivos a mil pesetas y las herencias a diez mil, para gozar del beneficio de utilizar el papel con timbre de última clase, reducir el impuesto de Derechos reales a la mitad y rebajar asimismo en lo necesario los honorarios de todos los funcionarios que intervengan en tales documentos: Secretarios judiciales, Notarios y Registradores de la Propiedad.

Es preciso, a más de esto, reducir en lo posible la intervención judicial en estas materias, incluso constituyendo consejos de familia para que aprueben las particiones y nombren defensores judiciales cuando no los haya testamentarios, en cuyo caso debe bastar esta designación sin que sea preciso la adverbación judicial.

Hay casos en que el tracto sucesivo es absolutamente imposible. Unos económicamente, cuando las formalidades necesarias para llenar varias transmisiones absorberían el valor de las fincas; otros

por dificultades insuperables de proporcionarse documentos determinados o de justificar estados especiales de derecho. Claro es que en situaciones tales puede acudir al expediente de dominio, pero éste es largo y costoso, y debiera también poderse utilizar el posesorio, en forma análoga a como se practicaba antes de la Ley de 1909, pero con la garantía más absoluta para el derecho del titular de la inscripción contradictoria, porque es de tener en cuenta que como las inscripciones posesorias en inmuebles que tuvieran un asiento anterior contradictorio real o posiblemente, no producían de derecho la cancelación de éste, es muy frecuente encontrar fincas con seis o más cuartas partes inscritas, y yo recuerdo de una de gran extensión inscrita por acciones que a virtud de diversos expedientes posesorios tiene registradas una tercera parte más de las acciones en que está dividida. Es preciso que al saltar por el tracto sucesivo por cualquier procedimiento, la inscripción contradictoria anterior quede totalmente cancelada, dando las garantías precisas al titular, pues sólo así se evitarán anomalías y litigios.

Para la facilidad de la inscripción en la pequeña propiedad, ¿deberá permitirse la de los documentos privados? Es ésta una antigua y batallona cuestión muchas veces planteada y discutida, abordada tímidamente en el artículo 87 del Reglamento hipotecario, y de la que siempre se echaba mano cuando se habla de abaratar y facilitar el acceso de las fincas al Registro. Nuestro sistema registral supone siempre un funcionario que autoriza y otro que califica e inscribe; el acceso al Registro del documento privado sin garantía alguna de legalidad de forma, certeza de hechos, identidad de personas y autenticidad de firmas, supone de un modo indirecto un cambio radical en toda la organización, y esos cambios, si se estiman precisos, deben acometerse de modo franco y directo, sin miedo a intereses creados, siempre susceptibles de indemnizar, pero no solapadamente y como por sorpresa.

Nosotros no prejuzgamos la cuestión, pero entendemos que mientras no se varíe la organización de las funciones notarial y registral, los documentos privados que tengan acceso a nuestras Oficinas deben estar avalados por un funcionario notarial que autentique las personas y firmas de los otorgantes.

Estamos en momentos de renovación y de reconstrucción, en que el planteamiento de estas cuestiones, ahora que tanto se de-

baten las que afectan a la tierra, es de notoria oportunidad. Este trabajo no tiene otro objeto que traerlas al palenque para que cuantos se ocupan de estos estudios expongan sobre ellas sus puntos de vista. Que los jóvenes que aportan a la ciencia sus entusiasmos, sus iniciativas, su afán de renovación, refresquen las viejas ideas, las antiguas prácticas, y nos descubran y señalen nuevos caminos para el porvenir.

JULIÁN ABEJÓN,

Presidente de la Asociación de Registradores de la Propiedad.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital autorizado 100.000.000 de pesetas
Capital desembolsado . . . 51.355.500 —
Reservas 63.026.907,21 —

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

Sucursal Urbana: Glorieta de Bilbao, 6
400 Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

TIPOS DE INTERES

Desde 1.º de Julio de 1933, y a virtud de la norma del Consejo Superior Bancario, de observancia general y obligatoria para toda la Banca operante en España, este Banco no podrá abonar intereses superiores a los siguientes:

I.— Cuentas corrientes.

A la vista 2 por 100 anual.

II.— Operaciones de ahorro.

A) *Libretas ordinarias de ahorro* de cualquier clase, tengan o no condiciones limitativas. 3 1/2 por 100 anual.

B) *Imposiciones.*

Imposiciones a plazo de tres meses 3 por 100 anual.

Idem a seis meses 3,60 — —

Idem a doce meses o más 4 — —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo los tipos máximos señalados en esta norma para las imposiciones a plazo.