

# Expropiaciones sin indemnización

La Ley de 24 de Agosto de 1932, que decretó la expropiación sin indemnización de las fincas rústicas y de los Derechos reales impuestos sobre las de tal naturaleza, originará, en la práctica, infinitud de conflictos que no estuvo en el ánimo del legislador el producir, pero que por la vaguedad e imprecisión de sus preceptos unas veces, y por la inadecuada expresión otras, ha de ser semillero inagotable de reclamaciones, con la secuela obligada de inútiles y dispendiosos gastos, que, en gran parte, han de recaer sobre las arcas del Tesoro.

No es mi propósito, en la presente ocasión, entrar a examinar la Ley desde el punto de vista de los puros principios del Derecho. Guíame sólo el de poner de manifiesto algunas de las múltiples dificultades que en su aplicación se han de presentar, por si ello sirve para que, bien al dictar el Reglamento para su aplicación, se prevengan, en lo que en las disposiciones de tal índole cabe, o bien para que por las Cortes se promulgue una nueva ley, aclaratoria, de rectificación o como quiera llámársela, para que puedan, legalmente, cumplirse algunos de sus preceptos, que tal como se hallan redactados son hoy de imposible cumplimiento.

El artículo 1.<sup>º</sup> de la Ley declara expropiadas sin indemnización y en beneficio del Estado «todas las fincas rústicas y Derechos reales impuestos sobre fincas rústicas, cualesquiera que sean su extensión y cultivo, que sean propiedad de cuantas personas naturales y jurídicas han intervenido en el pasado *complot* contra el régimen, ocurrido en los días 9, 10 y 11 del presente mes». (Agosto de 1932.)

No obstante la descuidada redacción del párrafo transcurrido, lo que resalta en él con toda claridad y sin género alguno de duda es que las fincas expropiadas son *las que sean propiedad* de las personas a que el mismo se refiere.

Mas si en cuanto a las personas a quienes afecta la expropiación no hay, o, al menos, no debe haber duda alguna, sí que la hay, y grande, respecto de qué fincas son las que debemos incluir los Registradores en los estados o relaciones que el artículo 3.<sup>º</sup> nos ordena confeccionar. Dice este artículo: «Una vez publicada en la *Gaceta de Madrid* la relación a que se refiere el artículo anterior» (no es una; son dos, una procedente del Ministerio de Justicia y otra del de Gobernación, y relativas ambas a las personas que se conceptúan responsables), «los Registradores de la Propiedad procederán, en un plazo máximo de treinta días, a confeccionar unos estados por Ayuntamientos, en los cuales figuren la descripción de las fincas rústicas y Derechos reales impuestos sobre fincas rústicas pertenecientes a las personas naturales y jurídicas relacionadas en la *Gaceta* y que posean propiedad de esa naturaleza en la jurisdicción de los Registros respectivos».

Claro es que el citado artículo dice cosa muy diferente a lo que quiso decir, pues lo que ordena es que el Registrador confeccione un estado de las fincas que *se posean* en la jurisdicción del Registro respectivo, lo cual no siempre será posible, ya que de las que no aparezcan inscritas no podrá dar descripción alguna, cuando, precisamente, lo que se quiso decir es que el estado se confeccionará con vista de las fincas que consten inscritas. Esta imprecisión de lenguaje es fácil de subsanar, por sentido común, mas no sucede lo mismo con la frase «que posean propiedad de esa naturaleza», estampada muy poco después de decir «descripción de las fincas rústicas y Derechos reales impuestos sobre fincas rústicas pertenecientes a las personas...», con lo que la oración gramatical queda construída en la siguiente forma: «descripción de las fincas rústicas y Derechos reales impuestos sobre fincas rústicas pertenecientes a las personas que posean propiedad de esa clase».

Dícese de una finca rústica que *pertenece* a una persona cuando ésta tiene la propiedad de ella; y de la misma finca se dice que *la posee* una persona cuando ésta goza de su tenencia material.

Ahora bien: la tenencia material puede gozarse en concepto de dueño, de arrendatario, de precarista, de depositario, de administrador, etc., de donde resulta que el verbo *poseer* tiene una acepción más amplia que el de *pertenecer*, y de aquí la vaguedad de la Ley, o, mejor dicho, la imprecisión o inadecuada expresión, por cuanto al hablar de *poseer* extiende sus efectos a todos los casos anteriormente reseñados, en tanto que al referirse a la pertenencia los limita exclusivamente a la propiedad.

Relacionando este artículo con el primero, se ve que las únicas fincas sujetas a expropiación son las que en propiedad tengan los encartados, pero la forma en que aparece redactado el artículo 3.<sup>º</sup> ha dado lugar a diversas dudas respecto de si en las relaciones mandadas formar deberían incluirse las fincas que se tuvieran en arrendamiento y las que estuvieren sujetas a una administración para cumplir fines benéficos o piadosos, en los casos en que el arrendatario o el administrador fuese alguna de las personas en la *Gaceta* relacionadas.

Otro caso muy frecuente y de enorme trascendencia es el que se refiere a si deben relacionarse o no las fincas que a nombre del encartado figuren inscritas, constando del asiento del Registro que fueron adquiridas a título oneroso constante matrimonio. La cuestión, mirada serenamente y desde el exclusivo punto de vista del Derecho, no ofrece lugar a duda, pero desde el punto de vista de la responsabilidad del Registrador, sí. A nosotros, como Registradores, se nos ordena relacionar las fincas que aparezcan inscritas en propiedad a nombre de los encartados, pero no se nos dan reglas para determinar cuándo se entiende que esa inscripción de propiedad existe, y como lo cierto es que a nombre de una persona se encuentran fincas inscritas que consta fueron compradas por ella constante matrimonio, la perplejidad del Registrador se produce y el temor a incurrir en responsabilidad invade su ánimo. El soliloquio que consigo mismo establece es el siguiente: «Si atiendo a que la Ley me dice *propiedad del encartado*, es evidente que esta finca, que adquirió a título oneroso durante su matrimonio, no es de su propiedad, puesto que pertenece a la sociedad conyugal, que es una persona jurídica distinta de él. Ahora bien: él tiene parte en dicha sociedad, luego, en este aspecto, puede decirse que tiene parte en la propiedad de la finca, mas ¿es esto

así? En la realidad jurídica, no, puesto que hasta que la sociedad no se liquide no se puede saber si en ella el pasivo es superior al activo, pues de ser éste menor que aquél, como todo el activo queda absorbido por las deudas de la sociedad, no hay remanente líquido, y al no existir éste no hay haber de los socios y, por consiguiente, no existe propiedad de la finca. Luego si esa propiedad no es real, sino aparente, y la Ley me exige que dé relación de las fincas que sean propiedad de tal persona, es incuestionable que ésta no la debo relacionar. Hay otra razón para que me abstenga de relacionarla: la Ley que me ordena es, en realidad, una Ley punitiva, pero aun cuando no tuviera tal carácter, nadie le podría negar el de onerosa, y, en último término, el de fiscal, y como las de las tres clases indicadas son de interpretación restrictiva, el término *propiedad* debe entenderse en su sentido estricto de exclusividad, y como la presente finca no es de la propiedad exclusiva del encartado, no debo incluirla en la relación. Pero ¿y si luego quien en definitiva tiene que resolver entiende que dicha finca debió incluirse y estima que la omisión es un acto de desacato a la Ley, o de desobediencia al Poder ejecutivo y me impone, por ello, una sanción? Pues bien: como yo no pretendo desacatar la Ley, ni está en mi ánimo desobedecer a quien me puede mandar, ni quiero (según la frase tan en boga) *boicotear* la reforma agraria, incluyo la finca en la relación y, luego, que quien tenga que resolver resuelva.»

Este es el final del proceso mental del Registrador que se encuentra en el frecuentísimo caso indicado, y así han ido a engrosar el inventario de fincas expropiadas sin indemnización innumerables de ellas pertenecientes a sociedades conyugales, con la agravante de que como en las relaciones no se expresa ni el título de adquisición ni el estado civil del adquirente o propietario de la finca, no hay posibilidad de que al formar el inventario sean excluidas las que no deben figurar en él, y que, para eliminarlas, hay necesidad de entablar un recurso, y, en ocasiones, tal vez un pleito, con lo que se originarán cuantiosos gastos a las partes, y, desde luego, gran pérdida de tiempo en resolver unos y otros, lo que hubiera podido evitarse si, con tiempo, se hubiesen dictado las normas reglamentarias para desarrollar y desenrolar los preceptos de la Ley, ya que no es sólo el caso que he citado como ejemplo el único que puede darse, sino que en an-

logas circunstancias se hallan las fincas afectas a condiciones resolutorias, sustituciones fideicomisarias, etc.

Por si estas líneas llegan a tiempo para ser tenidas en cuenta el día en que se dicten las normas reglamentarias que hay necesidad de formular por imperativo categórico de la ley, voy a hacer un breve examen de las razones que, en mi opinión, abonan la teoría de que las fincas pertenecientes a la sociedad conyugal no son susceptibles de expropiación por causa de encartamiento.

Es una verdad incontrovertible que en toda situación matrimonial existen tres personalidades distintas y perfectamente caracterizadas: las naturales del marido y de la mujer y la jurídica de la sociedad conyugal por ambos formada. Cada una de ellas tiene su patrimonio particular e inconfundible con los demás, y derechos y obligaciones, respecto del mismo, que nuestro Código civil regula.

La existencia de las tres distintas personalidades mencionadas ha sido reconocida por la Dirección general de Reforma Agraria, de acuerdo con el Consejo ejecutivo del Instituto, al establecer en el apartado c) del número séptimo de la Orden de 30 de Diciembre de 1932 que la sociedad conyugal, representada por el marido, declarar las fincas gananciales, considerándose las hectáreas, líquidos imponibles y rentas catastradas como patrimonio independiente del de cada uno de los cónyuges.

Ante declaración tan terminante, hecha precisamente con miras a la efectividad de la reforma agraria, parece que no debieran existir dudas acerca de que las fincas de la sociedad conyugal que por necesidad han de aparecer inscritas a nombre de uno de los cónyuges, no son de su propiedad y que, por consiguiente, cuando él esté encartado, ni deben incluirse en los estados que formen los Registradores ni menos incorporarse al inventario que de tales bienes hay que formar.

Sin embargo, a esta solución, en la que hermanadas van la lógica y la juridicidad, se le opone el reparo de que pudiendo tener en dichas fincas algún derecho de propiedad el encartado, y presumiéndose, según el Código, la propiedad por mitad a favor de ambos cónyuges, la expropiación debe llegar, al menos, a la mitad de ellas.

No me parece muy acertada esta teoría, por cuanto esa pre-

sunción de copropiedad sólo puede darse una vez que la sociedad haya sido disuelta, y tan sólo respecto de aquellos bienes que constituyan el remanente ganancial de la misma, pues no hay que olvidar que el artículo 1.418 del Código establece que después de disuelta la sociedad conyugal se procederá a la formación del inventario de todos sus bienes, del que, según el 1.422, se detraerán, en primer lugar, la dote y los parafernales de la mujer, para pagar después las deudas y las cargas y obligaciones de la sociedad. Si de esta detracción resultare que no había suficiente para pagar los dos primeros conceptos, es evidente que no habría gananciales, y, por lo tanto, que el marido no tenía participación alguna en la propiedad de sus bienes. Si, pues, en una sociedad que, *de hecho*, se halle en tal situación se expropian el todo o la mitad de los bienes que figuren inscritos a nombre del marido, como representante de aquélla, ¿en qué situación queda la mujer?

Si el Estado quiere expropiar no sólo lo que actualmente pertenece, sino lo que el día de mañana pueda pertenecer a un encartado, no hay más remedio que establecer una anotación preventiva a su favor, de análogas características y consecuencias a la del derecho hereditario de un deudor (que se toma sobre la totalidad de los bienes de la herencia), sobre los bienes de la sociedad conyugal, para hacer efectivo el derecho sobre los que de ellos pudieren serle adjudicados en el día de la disolución, y provocar ésta atendiendo al espíritu de lo dispuesto en el artículo 1.433, en relación con el párrafo tercero del 1.417, ambos del citado Código, ya que la expropiación sin indemnización (que en sus efectos equivale a la confiscación) crea una situación mucho más grave que la de la interdicción civil por nuestras leyes prevista.

No es que entienda que esta solución sea justa, pues creo que se está en el mismo caso que se estaría si se declarase que el propósito del legislador había sido el de expropiar no sólo la propiedad presente, sino también la futura, como la herencia, por ejemplo, ya que el derecho eventual a adquirir en propiedad parte de los bienes comprados durante el matrimonio es un hecho futuro y dependiente de la situación económica de la sociedad, el día que ésta se extinga; mas la admito y la propongo como mal menor y para no dejar desamparados en absoluto los derechos del cónyuge inocente.

También debieran excluirse de las relaciones o estados formados por los Registradores las fincas sujetas a condiciones resolutorias y a sustituciones fideicomisarias, toda vez que en unas y otras la propiedad no es plena y puede desaparecer en el momento menos pensado; y como la expropiación que hace el Estado, en consideración a la persona del propietario, es a perpetuidad, y los fines de la reforma agraria exigen que de las fincas de que se use para ellos pueda disponerse perpetuamente, las que se encuentren en las condiciones indicadas no sirven para la finalidad propuesta y, por tal razón, no deben ser incorporadas al inventario de las susceptibles de utilización social. Otra cosa sería que el Estado se subrogara en los derechos que en las citadas fincas tengan los encartados para aplicar el producto de los mismos a necesidades de la reforma.

El artículo 5.<sup>º</sup> de la ley ordena que la Inspección general de los Servicios Socialagrarios (hoy el Instituto de Reforma Agraria) hará el inventario de las fincas expropiadas, procediendo a su *jubilación* (quiere decir *publicación*) oficial en el plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha en que la ley se promulgue; y como la promulgación tuvo lugar el 25 de Agosto de 1932, los seis meses vencerán el 25 del próximo mes de Febrero.

¿Es posible que en tal término esté finalizado el inventario? Paréceme que no.

Son preliminares obligados, según el artículo 2.<sup>º</sup>, que el Ministerio de Justicia dicte las disposiciones oportunas, con objeto de que, una vez sustanciados los procesos correspondientes, se remita a la Presidencia del Consejo de Ministros relación de los declarados reos de delito por la participación en los hechos motivadores de la ley, para que, examinada y ratificada por el Consejo dicha relación, con vista de los justificantes que se aporten, se publique en la *Gaceta*, a fin de que los Registradores de la Propiedad formen los estados de las fincas que aparezcan en los respectivos Registros como de la propiedad de los declarados reos de delito, estados que han de ser la iniciación del inventario. De modo que, según la ley ordena, la primera relación que hay que publicar es la de aquellas personas a las que los Tribunales hayan castigado; y como los procesos aún no se han terminado y no hay, por consiguiente, declaración alguna judicial de respon-

sabilidad, la lista no ha podido ser formada ni publicada en la *Gaceta*, para que los Registradores procedieran a la formación de los oportunos estados.

Otra relación de personas afectadas por la ley ordena formar el citado artículo 2.º; mas ésta a cargo del Ministerio de la Gobernación y con carácter, a mi entender, de complementaria de la primera, puesto que se ha de referir a las personas que, *sin haber sido sancionadas por los Tribunales* (lo que supone, necesariamente, que se hayan terminado los procesos), *hayan prestado ayuda o acatamiento a los rebeldes*.

Y antes de pasar adelante, una pequeña digresión. Hace tiempo que barrunto que mi cabeza no está muy firme; que todas las monsergas jurídicas de que atiborraron mi meollo en la Universidad los Azcárate, Sánchez Román, Alvarez del Manzano, Santa María de Paredes, Fernández Prida y demás maestros de mi época, y que, durante muchos años, tuve por verdades inconcusas, no eran más que delírios de imaginaciones calenturientas y desequilibradas por el estudio, y que yo, que he tenido la osadía de creerme, durante más de treinta años, en posesión de un bagaje jurídico que me permitía discurrir por mi cuenta, no soy más que un infeliz mentecato, sin dos adarmes de materia gris en la cavidad que resguarda el cuero cabelludo y sin más sentido común que el que pueda tener un recién nacido. ¿Que por qué, entonces, pierdo el tiempo en escribir cuartillas, en que éstas se publiquen y en hacerlo perder a los que tengan el mal gusto de leerlas? ¡Ah! En primer lugar, porque sólo tengo barruntos de que ocurra todo lo que he dicho, pero no certeza absoluta; y en segundo término, porque el impulso de la velocidad adquirida durante más de seis lustros de dedicarme a estos menesteres no permiten que me detenga, en seco, en la carrera emprendida. Y viene todo esto a cuenta de que, según he dicho antes, la relación de encartados que el Ministerio de la Gobernación ha de formar es complementaria de la de los sancionados o declarados reos de delito que ha de suministrar el de Justicia; mas como ésta aún no ha aparecido y, en cambio, alquél publicó ya dos, una en 11 de Octubre y otra en 24 de Diciembre del pasado año, de aquí que *mi entender* sea erróneo, y que donde yo he creído ver una subordinación no exista ésta, pues de existir a buen seguro que se hu-

biera esperado a la declaración de los Tribunales para que el Ministro de la Gobernación hubiera dado el nombre, o los nombres, de las personas que no hubieran sido sancionadas por la Administración de Justicia. Luego el que, indudablemente, anda mal de la cabeza soy yo.

Volviendo a coger el hilo del enmarañado ovillo en el punto que lo dejé, me encuentro con que, a partir del 11 de Octubre, tiene el Registrador treinta días para formar los estados, los que, aun en el supuesto más favorable de que sean naturales y no hábiles, terminaron el 10 de Noviembre; y como los Ayuntamientos tienen otro plazo igual para rectificar o ratificar los antedichos estados con el respectivo informe, alcanzando este plazo hasta el 10 de Diciembre, por lo que hace a la primera lista, y hasta el 22 de Febrero, por lo que se refiere a la segunda, hasta esta última fecha no es posible que el Instituto tenga en su poder los datos necesarios para formalizar el inventario, siquiera sea tan sólo de las fincas comprendidas en los estados formados a consecuencia de la publicación en la *Gaceta* de las dos referidas relaciones gubernativas, por lo que resulta difícilísimo que en los tres días que restan, a partir de la fecha últimamente citada, para completar los seis meses contados desde la promulgación de la ley, el citado organismo dé el original a la imprenta y aparezca en el diario oficial el inventario que la ley ordena formar.

Aun en el supuesto de que tal cosa pudiera, materialmente, hacerse, siempre quedaría incumplido el precepto legal, puesto que el inventario de los bienes pertenecientes a las personas declaradas reos de delito no está ni siquiera iniciado, ya que el punto de arranque ha de ser la aparición en la *Gaceta* de la relación de las personas sancionadas, y ésta, hasta la fecha, no ha aparecido, sin que haya ni posibilidad remota de calcular cuándo se publicará, por ser condición indispensable para ello la de que se sentencien los diversos procesos incoados.

Espíritus suspicaces pudieran ver una infracción legal en la circunstancia de irse publicando, por dosis, en la *Gaceta*, el inventario de las fincas pertenecientes a las personas comprendidas en las dos relaciones suministradas por el Ministerio de la Gobernación, puesto que la ley habla de la publicación del inventario, después que esté formado; pero no dispone que se vaya publi-

cando fragmentariamente, ni que los inventarios sean tantos como relaciones se publiquen. La ley habla de un inventario y de dos relaciones, pero no de más; y aunque realmente es así, no es menos cierto que no prohíbe que se haga en la forma en que se ha hecho, y como lo que taxativamente no está prohibido debe entenderse como permitido, de aquí que la suspicacia de esos espíritus de que hablo no tenga fundamento serio en que apoyarse.

Las leyes deben interpretarse, dentro de lo posible, de acuerdo con la realidad práctica, y ésta es que no habiendo posibilidad material de que el inventario esté terminado en la fecha prefijada, con muy buen acuerdo y sano criterio, se ha ido publicando por fracciones, conforme la confección de él lo permitía.

Mas como todo, en este mundo, tiene sus ventajas y sus inconvenientes, también el proceder en esta forma adolece de los segundos, toda vez que el artículo 8.<sup>o</sup> de la ley concede un plazo de treinta días para recurrir contra la inclusión de fincas en el inventario, plazo que empieza a correr desde la publicación oficial del mismo. Ahora bien: el inventario es uno; aún no está terminado y, aun cuando se han publicado porciones de él, no ha concluido su publicación y, por lo tanto, no ha empezado a correr el término para recurrir. Se está en el mismo caso que en el de la ley que se publica en dos o tres *Gacetas*, que hasta que se termina en la última no se entiende publicada. Mas contra esta teoría está la de que el plazo se da con relación a la publicación de cada finca, y que, por lo tanto, empieza a correr desde dicha fecha. Entre estas dos opiniones, ¿cuál es la cierta? Yo no me atrevo a definirlo, por más que razones de oportunidad y de utilidad social abonen la segunda.

El problema grave que se ha de presentar es el que se refiere a la publicación de las partes del inventario de los bienes que correspondan a las personas comprendidas en las futuras listas del Ministerio de la Gobernación y del de Justicia. Tales partes es evidente que no han de poderse formar antes del 25 de Febrero. ¿Qué se hace con ellas? ¿Se publican? Se falta a la letra terminante de la ley, que ordena se forme y se publique el inventario en el plazo de seis meses. ¿No se publican? Entonces se falta no sólo a la letra, sino también al espíritu de la misma ley, que es

el de que todos los declarados reos de delito sufran las consecuencias de tal declaración.

Estas dificultades podrían obviarse promulgando una nueva ley, lo que sería conveniente que se hiciera antes de cumplirse el indicado plazo; pero ¿se promulgará? Mucho lo dudo, pues el tiempo apremia, y no parece que, hasta ahora, se haya caído en la cuenta de tal necesidad.

Alguna nueva disposición se precisa para que los Registradores podamos cumplir con la obligación que en la de 24 de Agosto del pasado año se nos impone *de convertir en inscripciones de dominio* las *anotaciones* (¡!) *marginales* tomadas en virtud de la confección de los estados de fincas pertenecientes a las personas que figuran en las relaciones publicadas en la *Gaceta*, inscripciones de dominio que hay que practicar a favor del Estado en la personalidad jurídica del Instituto de Reforma agraria, en el que se ha refundido la anterior Inspección general de los Servicios Socialagrarios, en cuanto transcurran los seis meses de las referidas *anotaciones marginales*, si éstas no han sido canceladas por orden del citado organismo.

Ahora bien: ¿hay posibilidad de realizar esa conversión con arreglo a los preceptos de la ley Hipotecaria?

Esta, en el número 1.<sup>º</sup> de su artículo 2.<sup>º</sup>, establece que en los Registros de la Propiedad se inscribirán los títulos traslativos del dominio, los que, según el artículo 3.<sup>º</sup>, para que puedan ser inscritos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriben los Reglamentos.

Luego lo primero que se necesita para poder verificar una inscripción en el Registro de la Propiedad es la existencia de un título, y después, la consignación de éste en un documento de determinadas condiciones.

Aun dando por supuesto que la ley de 24 de Agosto de 1932, al declarar expropiados sin indemnización los bienes de naturaleza rústica de la propiedad de los encartados por el movimiento revolucionario del mismo mes, *crea* el título traslativo del dominio de dichos bienes, siempre faltará la escritura pública, la ejecutoria o el documento auténtico en que el mismo esté consignado,

pués no basta decir, como algunos sostienen, con más buen deseo que acierto, que el documento en que el título se consigna es el ejemplar de la *Gaceta de Madrid* en que aparece la relación de las fincas que se expropián, ya que siempre adolecería de la falta de las condiciones de autenticidad, en el sentido que la ley Hipotecaria exige.

La declaración terminante de la ley, por sí sola, no debe producir la inscripción, como sin previa declaración judicial de herederos no pueden los hijos ejercitar sus derechos de tales respecto de la herencia del padre, no obstante la declaración explícita de la ley al atribuirles tal carácter, y del mismo modo que, imponiendo el Código penal determinada pena al autor de un asesinato, ésta no le puede ser aplicada hasta que por los Tribunales competentes no se acuerde, aun en el indudable caso de su procedencia, por haber sido sorprendido *in fraganti*.

Luego si para poder surtir efectos toda disposición legal exige su *plasticidad* (digámoslo así) en un documento que ha de reunir determinados requisitos, la contenida en la ley de 24 de Agosto no debería constituir una excepción a la regla general, y para poder tener ingreso en el Registro de la Propiedad necesitaría sujetarse a las exigencias del artículo 3.<sup>º</sup> de la ley Hipotecaria.

Pero hay más: el artículo 9.<sup>º</sup> de ésta exige, como circunstancias que ha de contener la inscripción: 4.<sup>º</sup>, la naturaleza del título que haya de inscribirse y su fecha; 7.<sup>º</sup>, el nombre y residencia del Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que autorice el título que se haya de inscribir; y 8.<sup>º</sup>, la fecha de la presentación del título en el Registro, con expresión de la hora; y el artículo 30 declara nulas las inscripciones cuando carezcan de las circunstancias de los números 4.<sup>º</sup> y 8.<sup>º</sup> del artículo 9.<sup>º</sup>, estableciendo el artículo 28, que se considerará como fecha de la inscripción, para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.

La técnica hipotecaria exige, para llegar a la inscripción de cualquier título, la previa presentación de éste en un libro especial que, como registro de entrada de documentos, acredite el ingreso de éstos en la oficina; libro que, además, determina la prioridad de tiempo en relación con el mejor derecho. Así, nuestra ley, en su artículo 238, le crea con el nombre de *Diario*, para que

en el momento de ser presentado un título se extienda un breve asiento de su contenido. Es el artículo 240 el que determina las circunstancias que en tales asientos se han de expresar, y entre ellas figuran: 1.º, el nombre, apellido y vecindad del presentante del título; 3.º, la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo suscriba; y 7.º, la firma del Registrador y de la persona que presente el título, o de un testigo, si ésta no pudiere firmar.

¿Cómo se compaginan todas estas prescripciones con las de la ley de 24 de Agosto? Aun cuando en el terreno de los puros principios jurídicos sea casi imposible lograr la adecuada compaginación, en las impurezas de la realidad quizás quepa conseguirlo con un buen deseo por parte de todos.

La ley de 24 de Agosto, al ordenar que por el solo transcurso de seis meses, a partir de la fecha de la nota marginal, y siempre que no haya resolución en contra del Instituto de Reforma Agraria, procedan los Registradores, de oficio, a convertir aquélla en inscripción de dominio a favor del Estado, prescinde de la necesidad del asiento de presentación y de la de consignar en la inscripción las circunstancias que como esenciales de ella antes se han enumerado, por lo que, aplicando el principio de que toda ley posterior deroga la anterior, puede entenderse que, en el especialísimo caso de la expropiación sin indemnización que la ley crea, las inscripciones en que la efectividad de la misma se haga constar están exceptuadas de contener los requisitos que exige el artículo 9.º de la ley Hipotecaria y de la necesidad de la presentación de documento alguno en el libro *Díario*.

A la creación de un nuevo modo de adquirir ha de responder la de la ordenación jurídica posterior, hasta llegar a la constancia de la adquisición en el Registro de la Propiedad; y aun cuando tal ordenación requiriere la existencia de normas interpretativas y de desenvolvimiento del precepto legal, las que sería muy conveniente que se diesen antes de tener que aplicar éste, la falta de ellas no exime de su cumplimiento; y ante la imposibilidad de saber a qué reglas haya que sujetarse para extender las inscripciones de que me vengo ocupando, parécmeme conveniente expresar mi criterio personal sobre el particular, y aun proponer una fórmula de inscripción, con el fin de que, si uno y otra se consi-

deran acertados (y lo mismo si se estiman erróneos), sirvan de punto de partida para provocar una resolución de carácter oficial—la que pudiera consignarse en el Reglamento que la ley ordena publicar, y que aún no ha aparecido—, y, sobre todo, para que los Registradores a quienes interese piensen sobre ello y vayan formando su composición de lugar para cuando llegue el momento.

Antes de pasar adelante he de hacer una advertencia. Como de lo que llevo expuesto, al hablar de los artículos de la ley Hipotecaria, se deduce que hay una manifiesta oposición entre éstos y lo que dispone la ley de 24 de Agosto, y que, como nosotros, para inscribir o denegar nos hemos de atener a las disposiciones de la primera, por virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de ella, nos veríamos precisados a no admitir la inscripción de dominio a favor del Estado en la forma ordenada, no ya por faltas en las formalidades extrínsecas del documento, sino por inexistencia de éste. Y aquí la advertencia. En mi modesta opinión carecemos de facultades calificadoras en el caso que examino. La función calificadora que la ley nos confiere, en tanto existe, en cuanto por disposición legal se exige un acto posterior para concretar la relación jurídica creada por la ley, y a este acto posterior, al que la ley exige determinadas condiciones de fondo y forma, es al que debemos y podemos aplicar la calificación. Mas cuando la ley prescinde de todo acto posterior a la creación de la relación jurídica y ordena taxativamente inscribir sin más requisito que el del transcurso del tiempo, a partir de una fecha determinada, pasado éste la inscripción se impone, ineludiblemente, por declaración expresa de la ley. Es decir, que mientras no se dicten normas reglamentarias, en cuyo caso ellas nos dirán lo que proceda hacer, la obligación de inscribir es ineludible, sin que por verificar la inscripción se nos pueda exigir responsabilidad hipotecaria, puesto que en cumplimiento de un precepto claro y terminante de la ley obramos, y, en cambio, sí se nos podría exigir responsabilidad por denegar o suspender la inscripción, aun cuando nuestra decisión estuviera fundada en los preceptos de la ley Hipotecaria, por incumplimiento e infracción de la de 24 de Agosto del año último.

Si al promulgarse el Reglamento de ésta quisieran armonizarse sus preceptos con los de la Hipotecaria, podría establecerse que

la inscripción se practicase en virtud de una comunicación del Instituto de Reforma Agraria, que pudiera estar concebida en términos análogos a los siguientes: «Publicado en la *Gaceta de Madrid* de ... el inventario de fincas a que se refiere el artículo 5.<sup>º</sup> de la Ley de 24 de Agosto de 1932, y comprendida en él, bajo el número ... de las correspondientes a la provincia de ..., como de la propiedad de don ... la incluida en ..., lugar del estado formado por V. S. en ..., y habiendo quedado firme la expropiación de la misma, lo pongo en su conocimiento a fin de que proceda a extender la correspondiente inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el apartado segundo del artículo 4.<sup>º</sup> de la citada Ley.»

Esta solución tiene la ventaja de dejar a salvo, en gran parte, los prestigios de la ley Hipotecaria, mas ofrece el inconveniente de acumular sobre el Instituto y sobre los Registradores un trabajo improbo, ya que por mucho que se quisiera simplificar no habría más remedio que expedir, por lo menos, una comunicación por cada encartado y Registro.

La comunicación referida sería la base del asiento de presentación, tomando la designación de la finca bien del ejemplar del estado archivado en el Registro o bien de la *Gaceta* en que el inventario se hubiese publicado. La recepción por correo de la comunicación mencionada no sería obstáculo a su presentación en el *Diario*, ya que siendo un precepto del Reglamento el que prohíbe sentar los documentos por tal conducto recibidos, reglamentariamente puede ser derogado, y como la presentación se haría de oficio, y, por consiguiente, no existiría presentante, la firma de éste o la de algún testigo se harían innecesarias.

Si se admite el principio (y realmente hay que admitirle) de que toda ley posterior deroga la anterior, aunque se abriera un portillo en la ley Hipotecaria, se ganaría en brevedad y economía, pues entonces, al transcurrir los seis meses de que antes se ha hablado, se procedería a extender, de oficio, la inscripción (impropriamente llamada de conversión, ya que la nota marginal carece de elementos convertibles), sin necesidad alguna de asiento previo de presentación.

La fórmula para la inscripción pudiera ser la siguiente:  
«La finca de este número ... cuya descripción consta en la ins-

cripción ... (cargas y valor según el Registro) era propia de don ..., y le ha sido expropiada por el Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo primero de la Ley de veinticuatro de Agosto de mil novecientos treinta y dos, publicada en la *Gaceta* del siguiente día. A consecuencia de haber transcurrido seis meses desde la fecha de la nota extendida al margen de la inscripción últimamente citada, sin que se haya hecho constar haber quedado ésta sin efecto, en cumplimiento de lo ordenado en el apartado segundo del artículo cuarto de la citada Ley, inscribo esta finca a favor del Instituto de Reforma Agraria, en representación del Estado. Resulta así del Registro y de los mencionados preceptos legales. Por practicarse esta inscripción de oficio, y sin más antecedente ni documento que el precepto legal citado, ni se ha practicado asiento alguno de presentación, ni existe declaración de pago del Impuesto, ni de no hallarse sujeto a él o estar exento el acto que se inscribe. De conformidad con los mencionados preceptos legales extiendo la presente, que firmo, en ...»

Algunos puntos más debería tratar, pero sobre ser varios de ellos de otro orden, ajeno al interés general y ninguno de tan urgente exposición como los que tratados quedan, dadas las exageradas dimensiones que este mal pergeñado artículo va alcanzando, hago punto final, no sin antes hacer constar, como última observación, que, aunque incorporado temporalmente al Instituto de Reforma Agraria, con otros prestigiosos compañeros, cuanto he manifestado en el curso de este trabajo es de mi exclusiva responsabilidad y apreciación personal, sin que haya tenido el más ligerío cambio de impresiones con ellos y sin que, por consiguiente, tenga el más leve indicio de lo que en el Organismo en que hoy presto mis servicios se pueda pensar sobre todos y cada uno de los puntos por mí tratados. Que conste así para la debida claridad y que nadie tome lo dicho más que como una opinión particular de un Registrador que por haber entrado ya en el duodécimo lustro de su existencia, a las veces *chochea*.

JOAQUÍN NAVARRO Y CARBONELL,

Registrador de la Propiedad.