

Nuevo sistema inmobiliario y organización de los Registros, fusionando los dos Cuerpos de Notarios y Registradores de la Propiedad

(*Continuación.*)

NUEVO SISTEMA INMOBILIARIO

El sistema que yo tengo el honor de proponer es el siguiente:

Se reducirá la transferencia, constitución, modificación o extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, a la comparecencia de las partes ante el Registrador, expresando a éste su voluntad convenida, quien la hará constar directamente en el libro de inscripciones, y como no habrá adquisición sin inscripción, la liquidación del impuesto de Derechos reales se hará después de la inscripción, girando el Registrador la correspondiente liquidación para que sea satisfecha por el adquirente en un plazo determinado.

Los actos judiciales, como sentencias y embargos, se pedirá su inscripción por el Juzgado de oficio o a instancia de parte, sin que produzcan efecto de transferencia o garantía hasta que consten en el Registro.

Las adquisiciones por herencia no se entenderán aceptadas mientras no se haga constar en el Registro el hecho que las haya producido.

Los actos entre vivos relativos a la propiedad inmueble se reducirán a la comparecencia de los interesados, bien personalmente o representados debidamente, ante el Registrador, y a éste expresarán su voluntad verbalmente o por escrito. Si fuese verbalmente, el Registrador hará constar en un escrito preparatorio todo lo convenido, y firmarán al final los otorgantes y el Registrador, y luego se hará la inscripción extensa en el libro, expresando en la misma cuanto sea atinente al derecho real; inscripción extensa que firmarán las partes y el Registrador. Las inscripciones concisas harán referencia a la extensa respecto a lo que en las mismas se omita, y serán firmadas solamente por el Registrador.

Una vez hechas todas las inscripciones que produzca cada acto, el Registrador pondrá al pie del escrito preliminar nota acreditativa de que se han inscrito las fincas comprendidas en el mismo y sitas en la circunscripción del Registro, y este escrito se entregará al adquirente, sin perjuicio de expedir certificación de las inscripciones al interesado que la pida.

Si este escrito contiene cláusulas que, no siendo determinativas de derechos reales, impliquen obligaciones personales, el Registrador sacará copia literal de dichas cláusulas, haciendo referencia a la inscripción extensa y, firmada por el Registrador, la archivará.

Si las partes presentasen por escrito claramente expresada su voluntad, se ratificarán ante el Registrador, y éste hará la inscripción extensa, que firmarán también las partes, y luego, una vez que se extiendan las inscripciones concisas, se pondrá al pie del escrito que hayan presentado la nota que exprese que fué inscrito. Si este escrito comprendiere cláusulas que constituyan obligaciones personales, se sacará copia literal de las mismas y se archivará, como hemos dicho antes.

Los actos particionales extrajudiciales pueden efectuarse manifestando los otorgantes al Registrador verbalmente o por escrito su voluntad, como antes se ha expuesto.

Si la partición fuese hecha judicialmente, la inscripción se hará mediante mandamiento judicial acompañado de los correspondientes testimonios de las hijuelas.

La inscripción del derecho hereditario podrá pedirse por todos o por alguno de los herederos que deseé se inscriba su participa-

ción, presentando el testamento o el testimonio del auto de declaración de herederos.

Esta forma será la única admitida a los efectos de la adquisición de los derechos reales.

P R E S C R I P C I Ó N

No se adquirirá la propiedad por prescripción sin título, y sólo se admitirá la prescripción con título, con o sin buena fe, de modo que la posesión en concepto de dueño sin título inscrito no producirá efecto adquisitivo alguno, admitiéndose la prescripción sólo al objeto de convalidar adquisiciones defectuosas, pero a base de la inscripción.

Comoquiera que todo acto o hecho relativo a bienes inmuebles habrá de ser inscrito, so pena de no producir efectos reales, la prescripción sin título no tendría razón de existir ni debe admitirse tampoco; pues, aparte de que constituiría suficiente brecha para derribar todo el sistema inmobiliario establecido, puede afirmarse que generalmente toda posesión sin título lleva consigo una detención de mal origen, empezando el prescribente y siguiendo en casi todo el tiempo necesario para la prescripción, con actos meramente tolerados por el verdadero dueño o clandestinos respecto de éste; actos posesorios que, como no se hacen con cartel expresivo de que son realizados en concepto de dueño o en otro concepto, sirven, no obstante, para que los testigos digan a los treinta años, con hábil ensayo, ante los Tribunales, que el poseedor ha poseído siempre en concepto de dueño, aunque difícilmente podrían conocer este concepto, y los Tribunales, que conceden sagrada importancia a la prescripción extraordinaria por razón de los muchos años, según el dicho de los testigos, erigen dueño al poseedor y abajo los títulos del que antes era propietario, que, merced a la confianza adquirida de sus antepasados, derivada de aquella honorabilidad que antaño existía en los negocios jurídicos, se ve ahora sorprendido con la pérdida de la propiedad en castigo de un supuesto abandono.

La prescripción extraordinaria sin título será necesaria mientras haya libertad de contratación, libertad de contratar con título o sin

él, para hacer firmes aquellas adquisiciones desprovistas de documentos, aunque con más frecuencia sirva para convalidar intrusiones en la propiedad de otro. Con el sistema inmobiliario que exponemos sólo quedaría la prescripción sin título como derecho transitorio, pero sólo en cuanto a la prescripción cuya posesión haya comenzado antes de ser el sistema estatuido. Sólo quedará la prescripción extraordinaria para convalidar las adquisiciones inscritas que sean efectuadas con mala fe o adolezcan de nulidad absoluta; pero una prescripción de veinte años solamente, que es plazo suficiente para que alguien pueda ver en el Registro si aparecen inscritos a nombre de otro derechos que legítimamente puedan corresponderle.

POSSESIÓN

La posesión, en el sentido de *jus possessionis*, viene concep- tuándose como un derecho real similar al dominio; nosotros creemos que es el dominio mismo o una ficción de tal, sin que sea un derecho real distinto; es el dominio cuyo titular carece de titulación o la tiene endeble y corre el evento de ser vencido en una colisión de derechos. Mas esto mismo sucede constantemente con el dominio propiamente dicho: Uno que compra una finca y no inscribe su título es dueño, pero puede correr el riesgo de ser vencido en una colisión de derechos, toda vez que el mismo transfrerente puede vender segunda vez la misma finca a otro que la adquiere de buena fe y ha inscrito la compra. La posesión aparece como el dominio y el poseedor ostenta la cualidad de dueño. Si realmente no hay nadie con mejor título, el derecho de este poseedor es el dominio propiamente dicho. Si realmente hay quien tenga mejor título sobre tal derecho, aquel poseedor, en tal caso, no tiene un derecho aparte del dominio, sino que la ley le reconoce el respeto de esa apariencia de dominio, en este estado de hecho, hasta que sea vencido en la colisión, ficción creada por el legislador para suplir la falta de titulación, debida a las deficiencias del Derecho regulador de la propiedad inmueble en los pueblos antiguos y a la libertad de contratación establecida posteriormente. Así, pues, podrá afirmarse que el *jus possessionis* es el dominio presunto atribuido al poseedor, que se tendrá por dueño mientras no surja otro titular con mejor derecho, que le venza.

Poseer sin título puede ser debido a la falta de prueba del acto adquisitivo, aun existiendo éste, o bien por ocupación o intrusión. Una vez admitido el régimen inmobiliario que exponemos, no tendrá razón de ser la posesión sin título, ya que, no habiendo bienes inmuebles *nullius*, porque los que carezcan de dueño pertenecen al Estado, no habrá lugar a posesión por ocupación; y respecto a las adquisiciones derivativas, habrán de tener lugar necesariamente por medio de inscripción, sin que tenga valor alguno para la adquisición del dominio la posesión sin título, y, por lo tanto, la posesión por intrusión que tanto abundó hasta la fecha, que pasando por el Jordán de la prescripción extraordinaria se revestía del mejor título. Sólo se admitirá, por tanto, la posesión con título.

FE DE CONOCIMIENTO

El Registrador dará fe del conocimiento de los otorgantes, bajo su responsabilidad. En el caso de que no los conozca, exigirá la comparecencia de dos testigos de su conocimiento que conozcan a los otorgantes, o pedir certificación, en su defecto, al Alcalde del pueblo o pueblos de su vecindad, o del Juez municipal, que acredite la personalidad de los otorgantes. Además, el Registrador podrá adoptar los medios que su celo le sugiera, conducentes a identificar las personas de los otorgantes, ya que será responsable del error en la identificación.

CALIFICACIÓN

El Registrador calificará el escrito preliminar en cuanto a la capacidad de los otorgantes y a la validez de lo pactado, atendiendo también a lo que resulte del Registro. De la calificación resultará la extensión, la suspensión o la denegación de la inscripción. Si fuese suspendida o denegada, los interesados podrán recurrir gubernativamente contra la calificación del Registrador ante la Dirección general de los Registros.

CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN

En la inscripción extensa se hará constar: la descripción de la finca; cargas de la misma y extensión o determinación del derecho que sea objeto del acto; circunstancias personales del transferente y adquirente; la fe de conocimiento de ambos o de los otorgantes; mención del escrito preliminar, expresando si fué presentado por los otorgantes o fué hecho ante el Registrador; la naturaleza del acto; el número de fincas que comprenda el escrito preliminar; su valor total y el de la finca o derecho que sea objeto de cada inscripción; fecha de la comparecencia y de la inscripción, y nombre y apellidos del Registrador.

REGISTRADOR COMPETENTE

El Registrador competente, ante el que deberán comparecer los otorgantes, será el del distrito o circunscripción donde esté situada la finca o fincas. Si las fincas estuviesen situadas en varios distritos, comparecerán los otorgantes ante uno de los Registradores respectivos, y en el escrito preliminar se describirán todas las que sean objeto del acto, con las demás circunstancias, que habrán de constar en las inscripciones extensas. El Registrador que autorice este escrito preliminar, una vez que haga las inscripciones de las fincas sitas en su distrito, remitirá este escrito, ratificado o hecho ante el mismo, con nota de despachado por su parte, al Registrador de la circunscripción donde estén situadas las demás fincas en mayor número, y este Registrador hará la inscripción de las que estén en su distrito, fundándose en el escrito preliminar, y luego, con nota de haberle despachado, le remitirá a otros Registradores, si todavía hubiese fincas en otros distritos, remitiéndolo también este Registrador al que le corresponda inscribir mayor número de fincas de las que restan sin despachar. En el caso de particiones serán frecuentes los escritos preliminares con fincas situadas en varias circunscripciones.

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

Con este régimen inmobiliario no se hablará de la ubicación de las causas de la adquisición: causa remota y causa próxima, toda vez que el acto se perfeccionará con la inscripción; es decir, que ésta tendrá un valor sustantivo, a los efectos de los actos relativos a la constitución, transferencia, modificación o término de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Será la inscripción un requisito esencial para que los derechos reales pasen al patrimonio del que pretenda adquirirlos, por acuerdo entre las partes, o acogiéndose a los efectos adquisitivos que por virtud de la ley producen ciertos hechos fuera del Registro, como es la muerte del causante, la disolución del matrimonio respecto de los gananciales, siendo necesaria la expresa aceptación por medio de la inscripción, y la herencia, hasta que el causahabiente exprese por medio de la inscripción su aceptación, estará deferida, pero en estado yacente, sin que produzca efectos la aceptación tácita.

MANUEL VILLARES PICÓ,

Registrador de la Propiedad.

(Continuará.)