

REVISTA CRÍTICA  
DE  
DERECHO INMOBILIARIO  
DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO CIVIL Y ES-  
PECIALMENTE AL RÉGIMEN HIPOTECARIO

---

Año VII

Mayo de 1931

Núm. 77

---

# Nuevo sistema inmobiliario y or- ganización de los Registros, fu- sionando los dos Cuerpos de Notarios y Registradores de la Propiedad

## CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Los Estados actuales, respondiendo al sentir de la sociedad, a la interdependencia social en todos los órdenes, se preocupan por las instituciones previsoras tanto como por las reparadoras, y en el Derecho, que debe ser siempre previsor, más para la vida armónica que para resolver conflictos, más para la jurisdicción voluntaria que para la contenciosa, debe el Estado, como encargado de realizarlo, preparar el buen cumplimiento de aquél con perfectas instituciones, que determinen con la mayor autenticidad, y a la vez con la mayor sencillez, los elementos de las relaciones jurídicas, proporcionando seguras pruebas preconstituidas, cuyo valor esté fijado de antemano, dejando algo menos margen a los Tribunales en la apreciación de la prueba, ya que, según la clásica sana crítica, el juzgador deviene en cada caso legislador y administrador de justicia a la vez, dada su amplia facultad en la apreciación conjunta de la prueba.

Ante el sentir de los pueblos actuales no debe continuar sirviendo de base reguladora un Derecho civil que trae causa de aquél Derecho de Roma, constituido y vivido en una época en

que era desconocida la dignidad humana, en que los débiles eran esclavos y su carne servía para alimentar las osas de Valentíniano. Ante las modernas corrientes sociales y jurídicas no puede seguir vigente un Código civil como el nuestro, inspirado en el individualismo, y ajeno, por tanto, al tiempo, que trae más de un siglo de retraso, por ser copia del francés, y, sin embargo, es defendido por los criterios recalcitrantes, fieles al espíritu que ha informado estos Códigos; como si viviésemos los tiempos de Napoleón. Si el Derecho administrativo, comprensivo de la legislación social, corre parejas con la evolución de las ideas, el Derecho civil, que regula lo más íntimo de la vida humana, sigue caduco en nuestra patria con el mismo concepto de la propiedad inmueble y con la sacrosanta libertad contractual, de que tantos viven, por ser un semillero de pleitos, como sucede en mi tierra gallega, donde los litigios, por falta de titulación, esquilman la fortuna de innumerables familias, donde la incertidumbre de los derechos ha impregnado en mis paisanos carácter de pleitistas. Es de sentir que nuestro Tribunal Supremo, influído por la tradición del Derecho individualista y por la Abogacía, que rinde homenaje al Ordenamiento de Alcalá, interprete tan extensivamente el principio de libertad de contratación, *el laisser faire, laisser passer* jurídico, concediendo amplio sentido al artículo 1.278, dejando reducido a la nada el artículo 1.279, en relación con el 1.280 del Código civil (Sentencias de 4 de Julio de 1899, 22 de Febrero de 1902, 28 de Febrero de 1913 y 24 de Febrero de 1926). Es más: se observa en el criterio del Supremo la tendencia a comprender en la regla general de libre contratación actos respecto de los cuales el Código civil exige expresamente una forma solemne determinada para que existan. Esta doctrina se separa cuanto puede de los Códigos modernos más progresivos.

Los Códigos individualistas, en cuanto al Derecho de familia, exigen formas determinadas *ad solemnitatem*, y en Derecho de sucesiones, también conceden a la forma esencial importancia; pero no así respecto al derecho contractual, aun tratándose de bienes inmuebles, siquiera tenga tanta importancia como el Derecho de familia y sucesiones. Por lo mismo que en el Derecho de familia no hay libertad de forma, apenas existen pleitos en este orden de Derecho, y así sucede donde la propiedad inmueble figura

inscrita, y, por ende, con buena titulación, lo cual revela que la carencia de titulación relativa a la propiedad inmueble es la causa de la incertidumbre de los derechos y la fuente de los litigios.

A pesar de esto, dos tendencias bien manifiestas se aprecian en la jurisprudencia del Tribunal Supremo: interpretar muy ampliamente, como se ha visto, el artículo 1.278 del Código civil, reduciendo la importancia de los dos artículos siguientes, y restringir en lo posible los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Tendencias ambas que conducen a la fertilidad de los litigios. ¿Por qué estas tendencias? El oír decir a un Juez que tiene muchos juicios en tramitación produce el mismo efecto que el oír decir a un médico que tiene muchos enfermos. Ambos lo dirán satisfechos y orgullosos, porque así se creen más necesarios, y ambos profieren un malestar de la sociedad, que la sociedad misma debe contribuir a mitigar. No es de creer que los Tribunales contemplen la concurrencia a los templos de justicia con la satisfacción con que un buen párroco de almas observa gozoso desde el altar su iglesia, repleta de fieles, ávidos de la gracia divina. Es de creer que reconozcan que su misión importa más que esté en potencia que en acto.

El Estado debe procurar el desarrollo armónico de la vida del Derecho y combatir la contienda jurídica por medio de acertadas instituciones que saneen, que sean la profiláctica en las relaciones jurídicas, tan necesaria en el orden del Derecho como la salud en el orden físico. Hoy que el Estado media en todos los aspectos, ¿por qué no pone límite a la libertad de contratación sobre la propiedad inmueble, fuente de la riqueza mater, la agricultura y suelo de la Patria?

Hoy que la propiedad inmueble tiene un valor social predominante no puede tolerarse que el contrato respecto de la misma siga siendo un concubinato entre las partes, al amparo del respeto sagrado a la libertad de contratar en el tabernáculo de las relaciones jurídicas, entre las partes, a espaldas de la sociedad. Una vez que sea concebido el contrato entre las partes no debe quedar sepultado entre éstas, sin la publicidad que manifieste a todos su existencia, a las partes para que no puedan retractarse y que sea cumplido, y a todos los demás para que respeten la relación jurídica creada y se atengan a ella, tal como aparece publicada en las

relaciones futuras, como así lo exige la complejidad de la sociedad actual y el concepto moderno de la propiedad inmueble. Hoy que el hombre va a todas partes, las relaciones han dejado de ser sólo lugareñas, como sucedía antaño ; hoy, las relaciones jurídicas no pueden descansar, como antes, en la fidelidad y en el honor ; son más objetivas, más al portador, y hay que hacerlas perdurables por medio de una institución ; antes no se conocía más que al vecino ; hoy, los pueblos son suburbios de las capitales, y la civilización más compleja, rápida la comunicación entre los pueblos y mayor igualdad personal en los hombres (ya no cree a ciegas el villano lo que le dice el señor) ; las relaciones jurídicas devienen más anónimas y la confianza personal no puede ahora servir de vínculo para ligar a las partes, que en muchos casos no se conocerán, y miran, desde luego, más que a la confianza personal, a la situación jurídica de lo que sea objeto del contrato, reflejada en una forma materializada.

La propiedad, en tanto, es propiedad en cuanto satisface una necesidad económica, y como esta necesidad, en estos tiempos de rápida comunicación humana, repercute inmediatamente en la sociedad, la propiedad deviene, en su consecuencia, eminentemente social. La sociedad precisa la satisfacción de las necesidades económicas en general y no la satisfacción de las necesidades de unos cuantos, que utilizan a su antojo la propiedad, frente a otros necesitados, y por esto mismo la sociedad está interesada en que los que figuran al frente de la propiedad procuren con el mayor celo que la tierra rinda la máxima utilidad para la satisfacción de las necesidades de todos.

La Constitución de Alemania, la de Polonia, la del Reino de los servios, croatas y eslovenos atribuyen a la propiedad inmueble una función social, que debe cumplir el sujeto de la misma como supuesto necesario para poder ser titular de esta propiedad, haciéndola producir no sólo en su provecho, sino en cuanto redunde en pro de la comunidad. Los individualistas, en la Declaración de los derechos del hombre, en las Constituciones y en los Códigos civiles, estatuían que la propiedad es un derecho inviolable y sagrado ; la sociedad actual conceptúa la propiedad como una institución jurídica que obliga—como decía Duguit y establecen las Constituciones modernas—, y que el uso que de la

misma haga su titular habrá de constituir al mismo tiempo un servicio para el bien general.

La libertad de contratación ha sido un corolario del concepto individualista de la propiedad, uno de los aspectos del sistema liberal que es consecuencia también del individualismo; por eso mismo aparece en el Código de Napoleón el principio de libertad de contratación con el mayor resplandor. Este principio nunca ha tenido arraigo en los Estados centrales de Europa, donde precisamente ahora aparece oficialmente socializada la propiedad inmueble y donde el Derecho, como en los pueblos germanos, es más progresivo y no hay ni ha habido libertad de contratación en cuanto a inmuebles, y por ello apenas existen litigios sobre la propiedad inmobiliaria.

Decía Duguit, censurando el artículo 1.156 del Código de Napoleón: «Los autores del Código de Napoleón, absolutamente impregnados de individualismo, se hallaban de tal modo penetrados de la importancia del principio, que cometieron el grande error de admitirlo incluso en la transmisión de la propiedad para la creación de los derechos reales y para no establecer la publicidad de esos actos como condición de su validez. Todo el Derecho moderno, por el contrario, se resuelve contra el principio así comprendido. *Para la transmisión de la propiedad y la constitución de los derechos reales, en todas partes se organiza un sabio sistema que hace de ambas actos verdaderamente sociales.* Pero no es esto todo. El Derecho moderno tiende ahora a admitir, cada vez más, de una manera general, que lo que produce el efecto del derecho no es, no puede ser, el acto interno de la voluntad, la volición, como dicen los psicólogos, sino la manifestación exterior de la voluntad, la Willenserklärung, según la expresión alemana.

Es ésta también una consecuencia directa de la socialización del Derecho. Mientras no se ha visto en el Derecho objetivo más que la protección del sujeto de voluntad que supone cada individuo humano, el acto jurídico era esencialmente el acto de voluntad interna del sujeto de derecho y ese acto de voluntad interna era el que el Derecho protegía. Pero desde el momento en que se admite que la situación de Derecho no tiene fuerza sino en la medida en que posee un fundamento social, no puede na-

cer más que de un acto que por sí mismo tenga carácter social; no puede, pues, resultar más que de un acto de voluntad externa, porque en tanto que la voluntad no se haya manifestado al exterior, es de orden puramente individual, no llega a ser un acto social, sino en virtud de su manifestación. He ahí por qué el Derecho moderno tiende cada vez más a proteger sólo la voluntad declarada.»

Si los actos que se refieran a la propiedad inmueble tienen marcadamente un carácter social, no deben ser contraídos en la forma que quieran las partes, sino que harán uso de la forma que el Estado haya preceptuado, forma de la que deben derivar los efectos del acto jurídico.

En España se debe establecer un régimen inmobiliario sencillo, reduciendo la transferencia a un solo acto, que debe ser muy económico, y comprensivo de la constatación de los actos y hechos relativos a la propiedad inmueble, directamente, en el libro de inscripciones, viiniendo en este modo el Registrador a tener la función de tal, la de Notario y Liquidador, todo en una sola oficina en cada circunscripción, con un solo arancel y más bajo todavía que el actual.

Sabemos que el documento privado se extiende cada vez más, hasta que extinga las Notarías y los Registros, y se propaga sencillamente por resultar más económica la transmisión por este medio y muy cara la transferencia, pasando por el arancel del Notario, del Liquidador y del Registrador, esquilmando el bolsillo de los interesados. De modo que debe buscarse en la realidad el medio o sistema de transferencia que proporcione la mayor publicidad y, por ende, la mayor garantía en la adquisición y, al mismo tiempo, que resulte sencilla, porque la propiedad inmueble española, generalmente, está poco industrializada y, por lo mismo, produciendo poco, no anima a sus dueños a hacer muchos desembolsos en su adquisición, siquiera esta economía del momento se traduzca muchas veces en un perjuicio del mañana, debido a la inseguridad de la adquisición. Se observa que en donde la tierra produce y se industrializa la propiedad está casi toda inscrita (Levante y Sur de España).

Si la propiedad inmueble resulta, por tanto, más de la comunidad que de los individuos, éstos estarán asignados a la fun-

ción de cultivarla y administrarla de la forma que más rendimiento dé a la sociedad, función que, mientras sea cumplida debidamente, puede el funcionario, el titular, disponer de la misma para ser subrogado en ella, bien por uno que adquiera onerosamente o por otro que adquiera por donación o herencia; y si la función, así comprendida, interesa, como hemos visto, a la sociedad y, por tanto, al Estado, éste debe establecer una forma única de transferencia, un sistema que exprese a todos de un modo perfecto y sencillo quién figura como propietario o funcionario de su suelo patrio en todo momento y el estado jurídico de la propiedad. Nada de contrato previo. ¿Para qué? Sólo un hecho explícito que revele a todos lo pactado y el objeto de la relación, y todo esto lo cumple perfectamente el Registro de la Propiedad como institución de publicidad de actos y hechos relativos a la propiedad inmueble.

MANUEL VILLARES PICÓ,  
Registrador de la Propiedad.

(Continuará.)