

5. PRINCIPALES OBSERVACIONES DE IMPUGNACIÓN HECHAS AL SISTEMA TORRENS.—El sistema del acta de Torrens fué impugnado, en primer término, bajo el punto de vista de que constituye una aplicación de los principios que inspiraban la hipoteca naval, y que, por consiguiente, era violento equiparar la propiedad de la tierra á la de las naves. Más tarde, cuando el planteamiento del Acta Torrens obtuvo un gran éxito en nueve de las principales colonias inglesas, se explicó por los impugnadores este resultado favorable del sistema alegando que era debido á que las tierras á que dicho régimen de registro se aplicó habían sido otorgadas recientemente por la Corona, levantándose previamente planos oficiales del terreno; cuando en realidad los planos oficiales eran bastante inexactos, y más bien constituyeron un obstáculo para el planteamiento del sistema cuando se trató de determinar los linderos respectivos de cada porción ó parcela.

La impugnación del sistema del *Registro de títulos* se ha hecho principalmente bajo el punto de vista de su aplicación á Inglaterra y atendiendo á que los títulos de propiedad pueden ser de una de dos clases: malos ó buenos. Si eran malos, como toda la base del sistema está en el título, sería imposible fundar en ellos el establecimiento del mismo, y si eran buenos, dada la calidad de *potestativo* en el sistema de *Registro de títulos*, los propietarios carecerían de interés para acudir al nuevo sistema, toda vez que los títulos que poseían eran buenos, suficientes y eficaces. La impugnación ni es fundamental ni es sincera, si se observa que, ya en el sistema del Acta Torrens, ya en cualquiera otro de organización del Registro de la propiedad inmueble, los títulos malos no pueden servir de base al crédito de la propiedad territorial; y en cuanto á los títulos buenos ó perfectos, y aun á los defectuosos, después de la necesaria subsanación, el gran estímulo para la propiedad en el sistema Torrens consiste, bien en llegar á obtener el carácter de *inatacabilidad* para su título, bien en la facilidad, economía y rapidez que para las transacciones ofrecería dicho sistema, comparado con el de la antigua legislación vigente en Inglaterra.

carta general de Hundred, que se encuentra en la oficina del ingeniero ó arquitecto general.

Dicha tierra fué concedida originariamente, en 21 de Agosto de 1858, bajo la firma y con el sello de sir Ricardo Grover Mac Odonell, gobernador jefe de dicha provincia, al mencionado Juan Adam, según resulta del Land Grand, vol. V, fol. 7, anulado en la actualidad.

En fe de lo cual lo firmo y sello en 16 de Junio de 1859.

El Registrador general.

Signado, sellado y librado en el 16 de Junio de 1859, en presencia de

W....

(Aquí el plano.)

Se ha negado también por los impugnadores del sistema que la seguridad, baratura y rapidez del mismo sirvieran para fomentar la pequeña propiedad, por la tendencia que en Inglaterra se observa á la concentración de la tierra en pocas manos. Para Torrens, que reconoce el hecho de la concentración de la propiedad, esto depende en gran parte de los defectos del antiguo sistema. Al efecto, dice que á un gran propietario que transmitiese el dominio ó hipotecase una finca de valor de 50.000 libras, le salía la operación por menos del $\frac{1}{2}$ por 100, mientras que el pequeño propietario que quisiera practicar igual operación sobre una finca de veinte acres, se daría por muy contento con que no le importase más del 20 por 100, siendo ésta la causa de que no deba sorprender que el pequeño propietario se desprendiera más fácilmente de sus tierras, ya que no puede obtener cantidad alguna sobre las mismas sin grandes dispendios.

6. PRECEDENTES Y AFINIDADES DE ESTE SISTEMA TORRENS CON OTROS ANÁLOGOS Y TENDENCIAS INICIADAS EN DIVERSOS PAÍSES.—Es de observar que el *Registro de títulos* es una institución que tiene sus precedentes en el siglo XIII y se hallaba establecido en las ciudades anseáticas, cuyo dato invocaba Torrens al hacer la presentación y defensa de su sistema, diciendo en un discurso pronunciado en Salisbury:

«Se me objeta que mi sistema es impracticable; mas yo contesto á mis impugnadores que se fijen en las ciudades anseáticas, en las que subsiste desde hace seiscientos años un *sistema análogo*, y verán como, si no han adoptado nunca el régimen feudal, han permanecido, en cambio, fieles al sistema sajón.» En otro discurso ante la Asamblea legislativa añadía, volviendo á este precedente: «¿Habría en la Cámara quien sostenga que un sistema que ha sido adoptado en Hamburgo no pueda ser puesto en práctica por los colonos alemanes é ingleses de la Australia del Sur?»

Otro precedente es la ley de Brema de 1833, que establece el *Registro de títulos*, organizando para su examen un tribunal con el nombre de *Erbe-und Handfestein And.*

También en algunas provincias del Norte de Francia aparece la idea del Registro exigida para la constitución de cualquier derecho real, aunque no con las notas comunes á los sistemas australiano y germánico, toda vez que las inscripciones se refieren más que á la propiedad misma á los contratos, y no constituían un verdadero registro de títulos. Ciertas analogías, aunque remotas, presenta también con esta materia la ley de Brumario del año VII, la de 1855 y la ley de Messidor, acerca de las cédulas hipotecarias. En una asamblea científica verificada en la Sorbona, que tuvo lugar el año de 1885, Mr. Sanguet, director de la *Revue Catastrale*, declaró que el sistema Torrens

podría denominarse *Système de Decourdemanche*, jurisconsulto francés, en cuyos trabajos relativos á los defectos del régimen hipotecario pueden encontrarse importantes datos y antecedentes del sistema Torrens, y más todavía en el *Project de loi sur la mobilisation de la propriété foncière*, publicado por Mr. Sanguet en 1832.

El régimen absoluto de publicidad en que se inspira el sistema de organización de la propiedad inmueble adoptado por el Código civil austriaco y por las legislaciones germánicas, sin embargo de ser perfecto bajo este punto de vista de la *publicidad*, así como de la *determinación* y de la *especialidad*, principios que le sirven de fundamentos, carece de aquellos medios indispensables para facilitar la circulación de la propiedad inmueble, movilizándola al propósito de satisfacer las crecientes necesidades económicas de la vida moderna. Á este propósito obedece sin duda la creación en Prusia de un nuevo título hipotecario, el *Grunschuld*; y á virtud de lo dispuesto en la ley de 5 de Mayo de 1872, el dueño de un inmueble puede constituir en el mismo una hipoteca dividida en varias *cédulas*, todas con igual derecho y la misma preferencia para el reembolso y transmisibles por *endoso*.

Las nuevas tendencias en cuanto á la transmisión de la propiedad inmueble, se han abierto mucho camino en algunas provincias del Canadá y en otros Estados de la Unión, y aun en las colonias de Malacca, Penang y en los Straits Settlements.

Por virtud de la ley de 12 de Julio de 1865, la Regencia de Túnez se asimiló la institución australiana, aconsejándose su adopción para la Argelia. El testimonio de Leroy-Beaulieu, según sus observaciones en Túnez, cuando se proyectaba la reforma, es favorable á la adopción del sistema Torrens en la Regencia, entendiéndolo que:

«La propiedad territorial ha encontrado de este modo en Túnez su forma real, mucho más fija, precisa y completa que en la Francia misma. Una vez convertido este régimen en ley, no dudamos que afluirán los capitales franceses en nuestra nueva colonia.»

También en Inglaterra se notan direcciones hacia esta tendencia del sistema Torrens, aunque de modo muy paulatino, desde 1863.

Para la propaganda y realización de este sistema se organizó en Inglaterra una sociedad especialmente dedicada á dicho fin, y el mismo Torrens formuló un proyecto especial para el planteamiento del sistema de este territorio.

Cosa análoga sucede en toda la Gran Bretaña, en la cual personajes eminentes de la magistratura (1) vienen aplicando toda su auto-

(1) Como los cancilleres lord Westburg, lord Granwosth, lord Haterley, lord Selborne y lord Cairus.

ridad al propósito de que sea adoptado el sistema australiano en la metrópoli, colaborando á este resultado la *Society for the promoting the amendment of the law*, así como varias disposiciones del acta Torrens han sido incorporadas á las leyes agrarias y territoriales del Reino Unido en 1875, 1881 y 1882.

7. PRECEDENTE PARLAMENTARIO ESPAÑOL.—Lo es con relación al sistema del Acta Torrens ó Registro de títulos, que venimos examinando, la proposición de ley presentada por el diputado Sr. Conde de San Bernardo, en la sesión del Congreso de los Diputados de 15 de Febrero de 1890, que se publicó en el núm. 88 del *Diario de las Sesiones* correspondiente al de iguales mes y año, apéndice núm. 8 (1).

(1) «Artículo 1.º Se autoriza al Gobierno para que oyendo á las Corporaciones, Comisiones y particulares que estime conveniente, ó creando para este efecto una Comisión especial, publique una ley encaminada á facilitar la transmisión de la propiedad inmobiliaria y á fomentar el crédito territorial como medio de aliviar la situación de los terratenientes y agricultores.

»Art. 2.º Dicha ley se ajustará á las bases siguientes:

»1.ª Se tomará como base la idea inicial del sistema conocido con la denominación de *Acta Torrens*, en cuanto por él se convierten los antiguos títulos de propiedad en un nuevo título ó acta, transmisible por medio de una simple transferencia anotada en el título ó acta original que se conserve en la oficina y registro destinado á este efecto, y en el duplicado que posea el propietario de la finca.

»2.ª Dicha ley será facultativa, y de consiguiente, sus beneficios no alcanzarán sino á los que voluntariamente se acojan á ella, llenando los requisitos marcados en la misma ley.

»3.ª El sistema de anotaciones sumamente lacónico se seguirá, tanto para las transmisiones de dominio, como para la constitución y cancelación de toda clase de derechos reales.

»4.ª Se adoptarán todas las garantías necesarias para que, al convertirse los antiguos títulos de propiedad en las nuevas actas, pueda declararse, sin temor de producir perjuicios á terceros que carecen de eficacia, todos los derechos reales que no resulten de la misma acta ó que de algún modo contradigan la declaración de propiedad contenida en ella.

»5.ª Se dictarán los preceptos necesarios al efecto de fomentar el crédito sobre la base de pignorar los nuevos títulos ó actas, dando facilidades para que estos préstamos puedan celebrarse por medio de documento privado y garantizando suficientemente los derechos del prestamista y del propietario.

»6.ª Para las hipotecas que se constituyan sobre las fincas acogidas á los beneficios de esta ley, cuando lo sean en garantía de operaciones de crédito, se adoptará un sistema que, sin perjuicio de dejar á los propietarios en libertad de optar por las formas consagradas en nuestro Derecho, les permita emitir obligaciones, cédulas ó pagarés hipotecarios al portador ó á la orden, determinando un procedimiento eficaz y muy breve para hacer efectivos los intereses ó cupones y para recuperar el capital, ora mediante la venta ó adjudicación de la finca, ora por la aplicación de sus productos á aquel objeto.

»7.ª El pago de impuestos por los actos traslativos de dominio y derechos reales se acomodará á un sistema que haga posible que todas las operaciones de anotación, pago de impuesto, etc., puedan estar concluidas en el mismo día en que se celebre el acto ó contrato que las produzca, ó á lo sumo en las veinticuatro horas siguientes.

»Art. 3.º El Gobierno organizará las oficinas ó centros encargados del cumplimiento y ejecución de la ley, y nombrará á los funcionarios que sean necesarios, determinando previamente las condiciones que deban reunir y la forma de hacer los nombramientos.

»Palacio del Congreso, 25 de Enero de 1890.—EL CONDE DE SAN BERNARDO.»

§ 3.º

El Registro de la propiedad inmueble en España.

8. CONCEPTO. — *Es el REGISTRO DE LA PROPIEDAD un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan, y aun de cuanto modifica la capacidad de las personas, en orden á la libre disposición de sus bienes.*

El principio capital que ha presidido su creación es el de *publicidad*, en cuya virtud el que adquiere el dominio ú otro derecho real sobre cosas raíces solamente puede ser perjudicado por otros actos legales anteriores, relativos á dichas cosas, en cuanto oportunamente se hayan hecho constar en el Registro.

Dar á conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble, haciendo constar de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones; asentar sobre sólidas bases el crédito territorial; impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles; y, por último, dar no sólo á las personas que intervienen en la transmisión ó modificación de la propiedad, sino á la sociedad entera, una firme garantía para la efectividad de su derecho; tales son los fines á que tiende esta institución.

El primer problema que debía resolver la ley Hipotecaria, era si ésta debía limitarse á la reforma del sistema hipotecario que venía en observancia á su publicación, ó ser extensiva á asentar la propiedad territorial y todas sus desmembraciones y modificaciones en bases más seguras que las en que entonces descansaba. Basta leer la exposición de motivos que precede al Real decreto de 8 de Agosto de 1855 para comprender que la intención del Gobierno se extendía también á este punto. Ni podía ser de otra manera: la condición más esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descansa, es la fijeza, es la seguridad de la propiedad: si ésta no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se transcriben ó no se inscriben, desaparecen todas las garantías que puede tener el acreedor hipotecario.

Así se ha comprendido entre nosotros en todos tiempos el sistema hipotecario, desde que D. Carlos y D.ª Juana, accediendo á las peticiones del Reino en las Cortes de Toledo, y adelantándose á lo que más de ciento treinta años después ideó para Francia la inteligencia privilegiada de Colbert, allegaron en 1539 materiales para la obra que con la ley Hipotecaria se levanta sobre bases más sólidas. Entonces con sabia previsión plantearon el doble problema que se ha agitado en todas las naciones que modernamente han querido reformar la legislación hipotecaria: el de adquirir sin temor de perder lo adquirido, y el de

prestar sobre la propiedad raíz con la seguridad de que no sería ineficaz la hipoteca. *Nos es fecha relación*, decían los Reyes, *que se excusarian muchos pleitos sabiendo los que compran los censos y tributos que tienen las heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores.* Que la inscripción, pues, ó transcripción de la propiedad inmueble debe comprenderse en la ley, está fuera de duda: no sería reformar nuestra legislación hipotecaria en sentido progresivo, sino empeorarla, ó por mejor decir, anularla por completo si se prescindiere de que la primera base de la ley fuera el Registro de la Propiedad. (*Exp. de mot.*)

9. PUNTOS DE RESIDENCIA.—En todos los pueblos cabeza de partido judicial (1) se establece un Registro de la Propiedad á cargo de funcionarios llamados Registradores (2). Subsistirán los Registros de la propiedad inmueble en todos los pueblos en que se hallan establecidos. No podrán suprimirse ni crearse Registros sino por una ley. Para alterarse la circunscripción territorial, que en la actualidad corresponde á cada Registro, deberá existir motivo de necesidad ó conveniencia pública, que se hará constar en expediente, y será oído el Consejo de Estado (3).

Nada hay que justificara variar la residencia de los Registros de la Propiedad con relación á lo de antiguo ya dispuesto. Cuando hace más de tres siglos se crearon los oficios de hipotecas, se ordenó que los hubiere en las ciudades, villas ó lugares donde hubiera *cabeza de jurisdicción*: posteriormente, D. Carlos III fijó más el antiguo precepto, mandando que se establecieran en los pueblos cabezas de partido, que es lo que se vino practicando hasta la ley Hipotecaria. Parecerá tal vez excesivo el número de Registros de Hipotecas, y se querría en su lugar que existieran sólo en las capitales de provincia ó que se limitaran á aquellas en que se hallan establecidos los Tribunales superiores. La conveniencia de reducir el número de Registros, la facilidad de vigilarlos y de elegir las personas más idóneas para su desempeño, son los argumentos que pueden oponerse al sistema adoptado. La ley ha creído que lo que principalmente debe tenerse en cuenta es la facilidad de los que hayan de hacer las ins-

(1) Menos en Ceuta, Villarreal, Marquina, Alcalá de Guadaíra, Moncada, Jorquera y Entrambasaguas, que no son Juzgados en la actualidad y conservan el Registro.

(2) Art. 1.º L. Hip. de 8 de Febrero de 1861.

(3) Art. 1.º L. Hip. Se advierte que con la abreviatura L. Hip. se entiende citada la ley que se reformó en 1869 y que está vigente desde 1.º de Enero de 1871.

Base 26.ª de la Ley de 11 de Mayo de 1888 para la formación del Código civil: «Las formas, requisitos y condiciones de cada contrato en particular..... y los que exija la incorporación al Código de las doctrinas propias á la ley Hipotecaria, debidamente aclaradas en lo que ha sido materia de duda para los Tribunales de justicia y de inseguridad para el crédito territorial.»

Art. 16, Código civil, inserto y explicado en los núms. 33 y 44, Cap. I, Tom. II.

Art. 2.182, 2.º párr., L. Enj. civ.: «Se exceptúan de esta disposición (la derogatoria final del primer párrafo de este artículo) las reglas de procedimiento civil establecidas por la ley Hipotecaria.»

cripciones. Alejar los Registros de los que han de acudir á ellos, equivale frecuentemente, y con especialidad cuando es corto el valor de las fincas, á hacerlos inaccesibles. No por esto dejan de estar encomendados á personas capaces de comprender en toda su extensión los deberes que la ley les impone, ni de estar bajo una vigilancia continua y eficaz. (*Exp. de mot.*) (1).

10. REGISTRO EN EL QUE DEBE INSCRIBIRSE LA PROPIEDAD INMUEBLE.—No está explícito en la ley Hipotecaria ni en el Reglamento, como principio general, que los inmuebles y derechos reales á ellos afectos se hayan de inscribir en el Registro dentro de cuyo territorio radiquen aquéllos. Sin embargo, así resulta de un modo evidente: 1.º Del principio de *publicidad* de los Registros que informa la ley (2) y que haría imposible su realización si fuera potestativo al inscribiente elegir cualquier Registro. 2.º Del tenor del art. 228 y otros pasajes de la misma, que emplean la frase *libro correspondiente* y hablan de la traslación de inscripciones procedentes de otros libros antiguos que se suponen existentes en el mismo Registro. 3.º Del tenor del art. 230 de dicha ley, que manda abrir un libro para cada término municipal que en todo ó en parte esté enclavado en el territorio de un Registro. 4.º Del art. 12 del Reglamento, que habla del acto ó contrato que se refiera á bienes situados en territorios de diferentes Registros y previene á los Registradores que después de extender en el suyo el asiento de presentación remitan el título al que corresponda. 5.º Del art. 17, también del Reglamento que, para aquel supuesto, preceptúa que se inscriban los bienes en el Registro correspondiente, y si alguna finca radicare en territorio perteneciente á dos ó más Registros, se haga la inscripción en todos ellos, incluyendo en cada uno tan sólo la parte de la misma finca que en él estuviere situada. 6.º Del art. 25, regla 8.ª del Reglamento, que dispone se hagan constar por el Registrador en la inscripción todas las cargas de la finca ó derecho que se inscriba procedentes de alguna inscripción anterior, citando el número que tuviere cada una y el folio y libro del Registro en que se hallaren.

§ 4.º

De la inscripción en el Registro de la propiedad.

11. RAZÓN DE PLAN.—Toda la extensa é importante doctrina de la ley Hipotecaria sobre la *inscripción*, en lo que á los fines de este libro

(1) Las formalidades para la traslación definitiva y provisional de los Registros se establecieron por Decreto de 28 de Marzo de 1874.

(2) Los Registros serán públicos para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales inscritos. (Art. 279, L. Hip.), que concuerda con el art. 607, Cód. civ., inserto y explicado en los núms. 56 y 57 de este Cap.

conciene, la ofrecemos seguidamente *sistematizada*, bajo los distintos aspectos que indican los epígrafes *marginales*.

12. CONCEPTO DE LA INSCRIPCIÓN.—En sentido gramatical, *inscribir* equivale á *constatar*, *afirmar*, de un modo indeleble y por cualquier procedimiento, la existencia de un hecho. La ley Hipotecaria no define la inscripción; pero de sus distintas disposiciones entendemos que puede fijarse el sentido *legal* de esta palabra, diciendo que es: «*la expresión en los libros del Registro de todas las circunstancias, que resultantes de un título sujeto á ella, exige la ley se hagan constar en el mismo, para que cause el efecto legal correspondiente.*»

Este concepto de la *inscripción* se refiere al sentido lato ó genérico de la ley, pues que dentro de ella tiene también otro estricto y específico. En el primero comprende todos los asientos que se hacen en los libros del Registro, ya reciban el nombre particular de inscripciones, de cancelaciones, de anotaciones y aun de notas marginales: sólo se exceptúan de esta acepción lata de la palabra *inscripción* los llamados *asientos de presentación*, que tienen, además de su nombre especial en la ley, un carácter preliminar. En la significación estricta es «*aquella expresión en los libros del Registro que produce, respecto del dominio y derechos reales en los bienes inmuebles, un estado legal el más solemne y definitivo; y si tiene por objeto la extinción de un derecho antes inscrito, recibe el nombre de cancelación.*»

13. CLASES DE LA INSCRIPCIÓN.—De las distintas reglas de la ley que se van exponiendo en su lugar oportuno, resulta que las inscripciones pueden calificarse:

1.º En *definitivas y provisionales*. Son las primeras aquellas que producen un estado último y permanente en el Registro; y las segundas son las que se verifican tan sólo para fines transitorios ó incidentales, de más ó menos duración.

2.º En *extensas y concisas*; según que en las primeras ha de expresarse el máximo de circunstancias que exige la ley para la forma de la inscripción, ó que en las segundas se prescinde de mayor ó menor número de aquéllas por distintos motivos.

3.º En *voluntarias y forzosas*, según que no existe ó existe precepto legal que ordene la inscripción.

14. ¿ES OBLIGATORIA LA INSCRIPCIÓN?—Surge aquí naturalmente el importante problema de si la inscripción es ó no obligatoria é ineludible. La regla que le resuelve es ésta: «*la inscripción es generalmente voluntaria, si bien estimulada para el interés particular por medios indirectos, pero eficaces, y obligatoria por excepción en algunos casos, en virtud de diferentes motivos.*»

En efecto; la ley Hipotecaria derogó todos los antiguos preceptos

legales que, por distintas causas (1), hacían obligatoria la toma de razón de algunos actos en la suprimida Contaduría de hipotecas, apartándose de todo principio coercitivo para la inscripción, como lo eran ciertos términos dentro de los cuales había de verificarse, so pena de incurrir por su omisión en variadas responsabilidades; siendo la más grave la nulidad del acto ó contrato que, debiendo inscribirse, no fué inscrito. Con razón se ha dicho que la ley Hipotecaria es una ley de *terceros*, y que la inscripción no da ni quita eficacia al acto inscrito que debió inscribirse, entre las partes que lo celebraron; y nada significa, contra este capital fundamento de la ley, el tenor literal del artículo 1.º del Reglamento con la frase preceptiva que emplea «*deberán inscribirse*», cuando de multitud de pasajes de la ley y de ese mismo Reglamento resulta todo lo contrario á esa apariencia imperativa de aquellas palabras, y, sobre todo, cuando ni en la una ni en el otro se registran sanciones *directas* de ninguna clase dirigidas á castigar la omisión de la inscripción, atribuyéndola el carácter de *obligatoria*.

No así las sanciones *indirectas*, que son muchas y eficaces para conseguir la inscripción de todos los actos para los que se halla establecida. Todo el pensamiento de la ley en este punto, consiste en garantizar el cumplimiento de la inscripción en la generalidad de los casos, bajo el único amparo del interés particular. Exclusivamente á la iniciativa individual toca velar por la eficacia de los derechos civiles que forman su propiedad, de cualquiera clase que sea, colocándose en el llenó de las condiciones de la ley para conseguir de ésta la necesaria protección y defensa contra la codicia, la diligencia ó la mala fe de que la hagan objeto los demás. El *sibi imputet* es en este punto todo el criterio de la ley. Á ella la corresponde tan sólo el derecho de organizar las condiciones de la propiedad particular ó el establecimiento de sus reglas de Derecho, pero no, á pretexto de fines tutelares y de injustificado interés público, invadir la acción individual ó suplir sus deficiencias, ignorancia ó abandono; esto, en la generalidad de los casos, y fuera de aquellos en que razones legítimas, casi siempre hijas de un principio de necesidad, ya esencial, ya meramente positiva, en defensa de personas ó intereses justa ó legalmente privilegiados, hagan lícita ó muy conveniente la invasión de la acción pública en la esfera privada. Así como nadie puede ser obligado, por ministerio de la ley, á constituir familia, ser diligente y cuidadoso de sus bienes, á ser activo y acucioso en la contratación civil, así tampoco no puede

(1) Entre otras, principalmente, las LL. 1.ª, 2.ª y 3.ª, tít. 16, lib. x, Nov. Rec., arts. 20 y 40 de la ley de 23 de Mayo de 1845.

fiarse á la ley más que el establecimiento, pero no la observancia, de las condiciones que hacen perfecta y eficaz jurídicamente la propiedad individual. Por eso la ley no pasa del límite de establecer ordinariamente sanciones indirectas para la inscripción de los títulos que afecten á la propiedad inmueble y declararla por excepción obligatoria en muy contados casos.

Esas sanciones *indirectas*, dentro de la ley Hipotecaria, son cuatro: las prescripciones de los arts. 20, 23, 35 y 396 de la misma.

Según el art. 20, el no hallarse inscrito el dominio de un inmueble ó derecho real á favor de la persona que lo transfiera ó grave, salvo el caso de constar la fecha de la adquisición y ser ésta anterior al 1.º de Enero de 1863, es causa bastante para suspender la inscripción solicitada.

Conforme al art. 23, los títulos sujetos á inscripción que no estén inscritos en el Registro no podrán perjudicar á tercero.

Con arreglo al 35, tampoco perjudicará á tercero la prescripción si no se halla *inscrita* la posesión ó el justo título que requiera, ni empezará á contarse el tiempo sino desde la fecha de la inscripción.

Y, últimamente, de acuerdo con el 396, desde la publicación de la ley Hipotecaria no se admitirán, por regla general, en los Tribunales ni oficinas públicas los documentos sujetos á inscripción que no hubieren sido inscriptos, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, el derecho que debió serlo.

Pero hemos dicho que por excepción la inscripción es *obligatoria* en algunos casos á virtud de diversos fundamentos, á saber:

1.º *Evitar interrupciones en la historia de la propiedad y fraudes.* Por ello es *obligatoria* la inscripción en los siguientes casos:

a. El cesionario de un derecho real que no resulte inscrito á favor del cedente necesitará y podrá exigir que, juntamente con la suya, se haga la inscripción á favor de su causante (1).

b. Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño para que subsane la falta, verificando la inscripción omitida, y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez ó Tribunal lo acuerde así si tienen ó pueden adquirir los títulos necesarios al efecto (2).

c. Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega á verificar la inscripción, suplir la falta de títulos por los medios establecidos por la ley (3).

(1) Art. 32, Reg.

(2) Regla 3.ª, art. 42, Reg.

(3) Regla 4.ª, art. 42, Reg.