

tivo el crédito hipotecario; autorizar la conversión de las inscripciones de posesión, por el transcurso del tiempo en inscripciones de dominio; el cierre definitivo de las antiguas Contadurías, privando de todo valor á los asientos que no hubiesen sido trasladados á los libros del moderno Registro; reducir el término de *cinco años* que la ley anterior, entonces vigente, establecía por su art. 23, como lo ha hecho á *dos* el segundo párrafo de igual número de la reformada, para que la inscripción de bienes adquiridos por herederos voluntarios pueda perjudicar á tercero; declarar, que carece del carácter de derecho ó carga *real* la simple adjudicación de bienes para pago de deudas hereditarias ó de concurso ó quiebra, etc.: extremos todos de innegable importancia, como cuanto afecta á este régimen legal de la propiedad inmueble, pero á pesar de que se han incluido también en la reforma algunos otros particulares de interés, siempre habría de resultar, como resulta, que aquélla no servía todas las necesidades, como lo hubiera hecho una *general*, ni menos á su integración y concordancia con el Código civil, además de ser manifestamente inorgánica y perturbadora, mucho más por el original procedimiento de *delegación* del Poder legislativo en el ejecutivo, que autoriza la *sexta* de sus disposiciones transitorias, confiando á éste la formación y publicación de la edición oficial de la nueva ley Hipotecaria, como lo hizo en 16 de Diciembre de 1909, y autorizándole, nada menos, á que realizara esto «suprimiendo los artículos que estén derogados por el Código civil y por la presente ley—de 21 de Abril de 1909—, armonizando los textos restantes que resultaren contradictorios é incluyendo en el lugar oportuno las disposiciones contenidas en los artículos anteriores y en las leyes ya dictadas, modificando la citada ley Hipotecaria»; es decir, facultando al Ministerio de Gracia y Justicia para el ejercicio de la plena potestad legislativa, sometiendo á su juicio exclusivo los casos de derogación de la antigua ley por el Código, la función de armonizar los de uno y otro cuerpo legal que ofrezcan contradicción, y la de inclusión, á su juicio, de cuál sea el lugar oportuno de las nuevas disposiciones: todo ello convisible peligro de error, por este arbitrio desusado, y con manifiesta infracción constitucional.

C. CONTENIDO DE LA REFORMA.—He aquí algunas de las más importantes *novedades* de la citada reforma (1).

a. *Modo de hacer efectivo el crédito hipotecario*.—En realidad, son disposiciones meramente *procesales*, que no sólo no correspondían á

(1) Sin perjuicio de remitirnos á la discusión parlamentaria en ambas Cámaras, cuya lectura recomendamos.

una ley de esta naturaleza, como la mal llamada *Hipotecaria* (1), y sí á la reforma de la de Enjuiciamiento civil, sino que en realidad han de resultar contraproducentes ó poco eficaces al fin propuesto, de mayor facilidad en el cobro de las deudas hipotecarias.

Con suprimir el embargo y la sentencia de remate y la tasación pericial de las fincas, se ha supuesto obtener una sencillez, que seguramente no ha de confirmarse en la práctica. Los distintos trámites que se establecen, cuya mera enumeración es tan prolija, según revela á simple vista la extensión considerable y desusada, como se consignan en el art. 3.º de la ley de 21 de Abril de 1909, que es el 131 de la edición oficial—que ocupa en él más de *siete páginas* para un solo artículo,—son suficientes para que las diligencias en que se ejercite la acción hipotecaria se hagan interminables y costosas; del mismo modo que lo es el juicio ejecutivo, que regula la vigente ley de Enjuiciamiento civil.

Otro inconveniente presenta el ejercicio de la acción hipotecaria, en la forma que previene esta nueva ley de reforma parcial de la Hipotecaria. Las costas que en el juicio ejecutivo han de imponerse al deudor cuando se manda seguir la ejecución adelante, declarando haber lugar á pronunciar sentencia de remate, no se mencionan en el procedimiento establecido por dicha ley de 21 de Abril; y como, no expresándolo la ley ó resolviéndolo el Juez, cada parte ha de pagar las causadas á su instancia, y las comunes por mitad, el acreedor hipotecario corre el riesgo, ó poco menos que la seguridad, de pagar casi siempre la mayor parte de las costas del procedimiento seguido á su instancia; porque es difícil, y será desde luego una interpretación violenta, considerarlo análogo á la decisión antes indicada del juicio ejecutivo y tratándose de derechos concedidos á un litigante, por una ley posterior, añadir los que otra ley, á la que no quiso someterse, le había otorgado. No hay texto en la nueva ley que autorice la creencia de que las costas van implícitamente impuestas al deudor, ni menos hay términos hábiles para dictar una resolución judicial en que pueda apreciarse la mala fe del ejecutado, é imponerle las costas; porque sólo en tal caso, después de publicado el Código civil, cuando la ley no lo declara expresamente, podrán imponerse las costas al litigante contra quien se promovió el procedimiento.

Esto, y los mismos defectos de tramitación superflua, larga y costosa, han de dificultar el ejercicio de la acción hipotecaria, con arreglo

(1) Ya que ni siquiera se aprovechó esta ocasión para reformar su nombre por el más adecuado á su contenido de «*Ley del Registro de la propiedad inmueble y de sus modificaciones y gravámenes*».

á la nueva ley. Tales inconvenientes más bien podrían corregirse en la ley de Enjuiciamiento civil, fijando una cantidad determinada, como *máximum* de derechos del actuario por cada período de tramitación, no reconociéndoselos á cada diligencia que se practique, ó fijando sueldo á los funcionarios que hoy cobran por arancel, lo cual cortaría de raíz todos los abusos contra los que se viene clamando justamente.

Es, también, de notar que se declara de la competencia del Juez de primera instancia, cualquiera que sea la cuantía de la obligación hipotecaria, para el conocimiento de este juicio sumarísimo que establece la ley reformada, y queda, por consiguiente, modificado el art. 18 de la reciente ley de Justicia Municipal, que en su núm. 1.º atribuye á los Tribunales Municipales el conocimiento de las demandas cuyo valor no exceda de quinientas pesetas.

b. *Facilitar la inscripción en el Registro de la pequeña propiedad.* El proyecto traducido en la referida ley tenía una marcada tendencia á hacer desaparecer los obstáculos que se oponen á la inscripción en el Registro de la pequeña propiedad y de la inmensa masa de bienes raíces que carece de titulación idónea. Lejos de haberlo conseguido, ha aumentado los obstáculos de tal manera, que la pequeña propiedad, mientras rijan los preceptos de dicha ley, podemos considerarla alejada en absoluto del Registro.

Aparte del precepto plausible de ampliar hasta 1.º de Enero de 1909 la disposición de la primitiva ley Hipotecaria contenida en el art. 20, se han añadido nuevos trámites y muy costosos á las informaciones posesorias, sujetándolas siempre al expediente judicial, que, después de las molestias y dilaciones que impone, resulta caro, y en cantidad superior en proporción á la que representa la pequeña propiedad, por más que se hayan fijado límites á los derechos de los Secretarios, con lo cual nada ó poco práctico ha de conseguirse.

Además, han quedado derogadas las disposiciones que permitían al amparo del art. 402 de la antigua ley, inscribir, por medio de informaciones posesorias, bienes inscritos anteriormente, con tal que, dándose conocimiento del asiento contradictorio á las personas interesadas, y oídas éstas, el Juez ratificase el auto, mandando inscribir la posesión. Ahora, han de presentarse los títulos que acrediten la derivación del derecho á favor del que pretenda inscribir, lo que en la mayoría de los casos resulta difícil ó imposible y costoso; ó ha de acudirse á la información de dominio, que con fijarse en sus largos plazos y muchas diligencias, entre ellas, y como más costosas, la publicación de edictos repetidos en los periódicos oficiales, se comprenderá que sólo está reservada á la gran propiedad, y á la que, de todos

modos, se impone un sacrificio costoso para obtener su inscripción, y queda excluida para siempre la pequeña propiedad del beneficio del Registro, por este medio.

c. *Cierre de la Contaduría y caducidad definitiva de sus asientos, no trasladados á los libros del Registro en el plazo legal de cinco años.* El haber cerrado definitivamente los libros de la antigua Contaduría, privando de valor á los asientos que no se hayan trasladado al moderno Registro dentro del plazo determinado, ha sido una resolución muy plausible, que evita las múltiples confusiones que á diario se originaban por lo defectuoso de aquellos asientos, y ponían con frecuencia en duda los derechos de un tercero que había contratado con arreglo á lo que del Registro aparecía, concluyendo con aquella fórmula de las certificaciones de ciertos Registradores, tan alarmante para los interesados, «y otros gravámenes vivos», aludiendo á los de la antigua Contaduría, ya de todo punto injustificada su subsistencia por su sola remota antigüedad, pero que daba lugar á que aquéllos pidieran nuevas certificaciones, á la vez que más conforme con los principios de la prescripción extintiva; y, por esto, no era posible en muchos casos venir en conocimiento de las fincas á que se referían los asientos antiguos, dándose también la circunstancia extraordinaria é inconcebible de que, después de más de *cuarenta y cinco años* de regir la ley Hipotecaria, haya algunos Registros en que no puedan practicarse más que anotaciones preventivas, porque los Registradores no han podido formar los *Indíces* de la antigua *Contaduría* (1); de suerte que, para esos distritos, ha sido ilusoria la ley Hipotecaria después de más de cuarenta años de estar vigente.

Así, pues, los asientos de dominio que consten de los libros de la suprimida *Contaduría*, no surtirán efecto si no se trasladan á los del moderno Registro en los *cinco años siguientes* á la fecha de la promulgación de dicha ley (21 de Abril de 1909), y dentro de *dos* si se refieren á *derechos reales*; así dice el art. 31 de la expresada ley, que es el 401 de la edición oficial, que habrá querido decir «ó á otros derechos reales».

El art. 32, que es el 402 de la edición oficial, como consecuencia del anterior, añade: «transcurridos los plazos expresados en el artículo anterior, *caducarán de derecho* los mencionados asientos y no podrá ya verificarse traslación alguna, *ni se hará mención de dichos gravámenes ó derechos reales en las inscripciones sucesivas, ni se comprenderán como subsistentes en las certificaciones que se expidan.*»

Estos artículos 31 á 34 de dicha ley (401 á 404 de la edición

(1) Hasta hace poco, y creemos que en la actualidad, se hallaban en este caso los Registros de Túy y Fonsagrada.

oficial), son de una gran importancia, y quizá lo más plausible de la reforma para salir de la situación transitoria é insegura prolongada con exceso en daño del verdadero estado de la propiedad inmueble, y para lograr por ministerio de la ley la *liberación*, en toda justicia, de antiguos gravámenes, que no deban subsistir.

d. *Nuevo plazo de consolidación de las inscripciones de bienes, adquiridos por título de herencia ó de legado, en el caso de herederos voluntarios.*—Al reducir la ley, concretando á *dos años*, según el artículo 20 de la de 21 de Abril de 1909, que es el 23 de la edición oficial de la misma del 16 de Diciembre de igual año, el plazo para que la inscripción de las fincas y derechos reales adquiridos por herencia ó legado, cuando el adquirente no tenga la cualidad de heredero *forzoso*, ha prescindido de armonizar esta disposición con alguna muy trascendental del Código civil, resultando una *antinomía* que puede destruir por completo ó hacer ilusorios derechos adquiridos y declarados, en los plazos que fija el Código civil.

El art. 689 del mismo ordena que el testamento ológrafo, por ejemplo, deberá protocolizarse, presentándolo con este objeto al Juzgado de primera instancia dentro de los *cinco años* después de la muerte del testador, que es el plazo legal para su *caducidad*. De suerte que, un heredero tiene facultad para utilizar todo el término de los *cinco años*, derecho que es indiscutible; pero, además, pudiera darse el caso de imposibilidad, por causas que no pueden preverse, para presentar el testamento ológrafo, por ejemplo, en *cuatro años*, y que antes no hubiera la menor noticia de él. Fallecida una persona, al parecer, abintestato ó con testamento derogado por otro posterior ológrafo, del que no había conocimiento, sus parientes, que no sean herederos forzosos, aunque sí los más próximos sucesores legítimos ó los herederos y legatarios voluntarios, que hubiesen inscrito la herencia dentro del primero ó segundo año, ó pasados estos dos años sin que se haya presentado el testamento ológrafo, no habiendo pasado los cinco del art. 689 del fallecimiento del causante, la han enajenado á un tercero, ya por conveniencia ó ya al tener noticia de la existencia y probable presentación del testamento ológrafo. Habrán transcurrido más de los *dos años* de la inscripción, y resultará que el heredero ó legatario, según el testamento ológrafo que obtuvo la declaración correspondiente de autenticidad y protocolización en el plazo marcado por la ley, y sin haber incurrido, por su parte, en omisión alguna que le sea imputable, puesto que hizo la presentación de dicho testamento ológrafo dentro del plazo legal de los cinco años del Código, no puede recobrar lo que legítimamente le pertenece, por oponerse el

mejor derecho de los terceros adquirentes después de los *dos años* que inscribieron su adquisición en el Registro, y sus derechos resultarán ilusorios por virtud del nuevo precepto legal de la ley Hipotecaria reformada que lo sanciona, por más que se haya empleado la diligencia necesaria dentro del término de *cinco años* que fija el artículo 689 citado del Código civil.

Otro caso de *antinomía* es el que resulta del art. 762 del Código civil, al establecer que prescriba por *cinco años* la acción de nulidad contra el heredero incapaz (1).

e. *Algunas otras novedades de la ley de 21 de Abril (2), trasladada-*

(1) Según queda observado en el núm. 79, cap. 5.º, t. VI, 2.ª edic.

(2) La que, por fortuna, *no prosperó* para lo que entendemos buenos principios, es la que se contenía en el art. 9.º del primitivo proyecto, según el dictamen de la Comisión del Senado, que decía así: «El dueño del dominio ó de cualquiera derecho real que figure inscrito en el Registro, puede, siempre que lo tenga por conveniente, solicitar del Registrador que el Registro quede cerrado para la inscripción de todo documento referente á su finca ó derecho y que sea posterior á la fecha de su solicitud.

»El Registrador sentará en el Registro, si estuviere abierto, la diligencia de clausura, de la que facilitará certificación al solicitante, archivando la solicitud.

»Para que se proceda á la reapertura del Registro, será indispensable la presentación de la certificación anterior con el documento que se pretenda inscribir.

»Mientras el Registro permanezca cerrado no podrá anotarse ni inscribirse ningún documento que proceda de otorgamiento voluntario del que solicitó y obtuvo la clausura.»

Esto fué objeto de nuestra impugnación en la sesión que celebró el Senado el día 26 de Mayo de 1908, en los términos siguientes:

»Pero hay en esto de las novedades que trae aparejada la reforma ... una, indicada sólo por vía de ejemplo, de la mayor importancia ..., que es cosa *nueva*, que establece el art. 9.º... Este es un caso ..., ¿cómo diría yo?, de verdadero *secuestro autónomo*; es uno que se secuestra á sí mismo la libertad civil ...; establece una novedad contra la libertad, que es el derecho de *clausurar* el Registro, derecho al parecer intachable, porque procede de la obra de la voluntad del que tiene inscrito su derecho; pero, en cambio, viene el secuestro de la libertad individual, porque él, que puede cerrar por su voluntad el Registro, por su voluntad no puede hacer que se inscriba ningún acto voluntario suyo posterior, mediante un artificio puramente *formal*. Me acuerdo, con este motivo, de aquellos cánones de la vida civil, que en la contratación como en la testamentifacción, ó sean las doctrinas de la soberanía civil de la voluntad revelada por el mutuo disenso en los contratos, y por ser una facultad legal indudable de la última voluntad en los testamentos la de poder modificar su voluntad el testador hasta el momento de morir, ya que es esencialmente revocable la disposición testamentaria. En un caso práctico, pude aprender la necesidad moral que un cliente sentía de garantizarse contra sus propias debilidades. Tenía deberes familiares que cumplir en orden á su sucesión que, mientras estuviera subsistente el derecho legítimo que lo garantizara, mientras estuviese á cubierto de las contingencias de su debilidad por otros motivos humanos, que no hay para qué explicar, no había peligro; pero cuando pudiera surgir la hipótesis de la premoriencia de los herederos legitimarios, no estaba seguro de sí mismo. Entonces no regía el Código civil, pensaba en su cónyuge y en la viuda de su hijo premuerto, en dicha hipótesis temida, cuando aquéllas necesitarían de todo su amparo, y quería huir del peligro de coacciones ejercidas sobre su debilidad de carácter, sobre sus pasiones, motivos, en suma, del recelo que pudieran hacer que él revocase la disposición testamentaria que tenía el propósito de hacer *in subsidium* en favor del cónyuge; y consultando, angustiado, cómo podría defenderse de sí mismo en el porvenir, á mí se me ocurrió una fórmula que me parecía eficaz, y que era la siguiente: Le dije: «Puede usted otorgar un testamento *cerrado*, como usted quiera, poniendo en él la cláusula *ad cautelam*—ya he dicho que no regía el Código civil—, derogatoria de los testamentos posteriores, que le parezca mejor y más segura; pero haciendo constar expresamente que no se considerará válido ningún testamento de los que sobrevengan en que no se incorpore esta cláusula y se acompañe ó incorpore *original* el testamento cerrado de tal fecha», y entregando este testamento á las personas interesadas, evitando lo que él temía, estaría completamente libre del peligro de mutación *eficaz* de su voluntad.

das á la edición oficial de 16 de Diciembre de 1909.—Declara la ley comentada, en su art. 21—45 de la edición oficial—que la adjudicación de bienes inmuebles de una herencia, concurso ó quiebra para pago de deudas, no producirá garantía de naturaleza real, *salvo pacto*

Eso es, ni más ni menos... el análogo criterio que ha generado, como gran novedad, el art. 9.º: «Usted tiene derecho á inscribir en el Registro, y puede usted decir alto: «no quiero que corra más»; las cosas quedan en esa situación, cierre usted el Registro y ya no se inscribe más y no se vuelve á abrir, se mantiene su clausura y no se podrá inscribir por ningún acto posterior voluntario del que cierra el Registro, á no ser que cumpla con el requisito *indispensable* de presentar la certificación de clausura que le dió el Registrador.» Y ya se ve claro adónde va esto, y cómo uno que es dueño de su propiedad en el Registro, transforma esta libertad en una falta de ella, mediante la constitución de un estado *formal* en el mismo, expresado en una certificación; y cómo es requisito *indispensable* que la certificación se lleve allí para levantar la clausura y hacer la reapertura del Registro, *aunque se trate de actos voluntarios del mismo que le cerró*, poniendo esa certificación en manos de usureros ó acreedores que no quieren que se abra el Registro, ya no se abre más. Este es el requisito que el dictamen de la Comisión que se discute califica de requisito *indispensable*, ó sea la presentación de esta certificación, que está en poder del tercero interesado en que el Registro siga clausurado, para reabrir un Registro en virtud de actos voluntarios del mismo que lo había cerrado, que, sin embargo, no son suficientes, cometándose con ello una verdadera violación del Derecho y del buen sentido.

¿Qué obstáculo insuperable, qué barrera coloca S. S. en la reapertura del Registro, que no sea ese elemento formal que transforma el *dominio en prenda* de un título, de un documento público, como lo es la certificación de clausura, que retiene en su poder persona ajena á todo derecho, según el Registro?

Si no hubierais escrito la palabra *indispensable*, el mismo que puede cerrarlo podría abrirlo, sin necesidad de presentar la certificación; pero se exige que ésa se presente, y que no se podrá inscribir un acto voluntario sin presentar la certificación; pues ésta ó se ha perdido ó la ha recogido el acreedor enterado de este mecanismo, y toma precauciones. No sé si es algo de imitación del Banco Hipotecario que las toma al otorgar en dos veces el préstamo y, en suma, no sé si al Banco le podrá parecer mejor fórmula ésta, que la de otorgar la escritura y hacer todo lo que hace en la primera escritura, menos lo más esencial del préstamo, que es la entrega de la cantidad, sin la cual, como contrato real, no hay tal contrato de préstamo, sino una promesa de préstamo y sólo cuando se trae una certificación de que no se ha hecho nuevo asiento, y cuando se haya inscrito esa escritura, es cuando se entrega el dinero, y se hace constar esto por un acta adicional. Este mecanismo, por los escrúpulos del Banco Hipotecario, en cumplimiento de sus fines financieros, puede tener alguna explicación como medida de prudencia. Yo tengo mi modo de pensar, que no expongo porque no tengo por qué mortificar á personas ni á instituciones; pero no puedo aceptar, á título de semejanza ó de analogía, que se exageren las cosas de tal modo que, con ofensa de la libertad civil de contratación, buscando artes y formalismos, se dificulte en absoluto la eficacia de la libre voluntad. No basta, para el proyecto, esa libre voluntad; es preciso, repito, el requisito de la presentación de la certificación, y esto es igual que decir: «Puedes cerrar el Registro; toma la llave (que eso es la certificación), pero no vengas á abrirle con otra llave; tiene que ser con la misma; el Registro no se puede volver á abrir por un acto de tu voluntad, es preciso que traigas la misma llave para poderlo abrir de nuevo.»

Pero desde que tomó la llave de la clausura hasta la reapertura, aquélla está en buenas manos. Esto es evidente que constituiría una especie de fórmula inquisitorial, contraria á la naturaleza del orden civil, opuesta á la libertad de contratación, exótica, extraña y recelosa con los principios, en tales casos especiales. Bueno es que se dé á la soberanía individual el derecho más absoluto en orden al propósito de mantener un estado definitivo, en cierta fecha, del Registro de la propiedad; pero á esa misma soberanía, sin trabas de ninguna clase, sin artificios ni fórmulas, ni lo de ser *indispensable* la presentación de documentos y sin dejar prenda posible en manos de los usureros, se la debe conservar el camino expedito y reconocer el derecho de abrir y cerrar el Registro por obra de la simple voluntad personal del dueño; porque, si no se quiere modificar, ¿para qué ha de abrirse?; y si se quiere modificar, ¿para qué ha de continuar cerrado? De manera que no sería eso necesario, porque no sería, lo que es realmente la reforma, el sustituir la libertad de disposición por una fórmula de dificultarla, entregándole en garantía la prenda á un futuro acreedor receloso y no poder volver á recobrar, por su voluntad, el imperio civil de la cosa que le pertenece. Me parece que esto es evidente y espero las manifestaciones que salgan de labios de la Comisión; pero por lo pronto, someto á su ilustrada consideración mi escrúpulo y la inteligencia que, sin duda, para cuantos lo lean tiene esta importante reforma del proyecto.

en contrario (1); y contiene otras disposiciones de más ó menos importancia, no siendo escasa la de la limitación de la extensión de la hipoteca, modificando los arts. 110 y 111 de la ley anterior (2), y la inscripción de los foros y demás gravámenes.

La declaración de que carecen de carácter *real* la simple adjudicación de bienes inmuebles de una herencia, concurso ó quiebra, para pago de deudas, está comprendida en el art. 45, en el título que trata de las *anotaciones preventivas*, viniendo á constituir una *excepción* de lo dispuesto en el art. 29, según el que, cualquier derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en inscripción especial, surtirá efecto contra tercero, más propiamente estaría consignado en dicho art. 29, ó á continuación.

En el art. 8.º, núm. 3.º de la edición oficial de la nueva ley, se halla incluida la disposición del art. 18 de la de 21 de Abril de 1909, referente á que los treudos, servidumbres y demás derechos de naturaleza real, excepto el de hipoteca, cuando graven dos ó más fincas, podrán inscribirse en hoja especial y bajo un solo número, haciéndose expresa mención de las fincas gravadas, aunque éstas no se hallen especial y separadamente inscritas, y caso de estarlo, se pondrá al margen de las respectivas inscripciones nota de referencia al folio y número.

El art. 39, que sigue á las disposiciones de las causas por las que no se pueden anular los contratos en perjuicio de tercero—lo cual nos da idea de la desordenada colocación de las materias, y demuestra que este artículo debía estar en otro lugar—, previene que los foros y subforos y demás derechos reales de igual naturaleza, con lo cual parece equipararlos á los treudos y servidumbres, podrán inscribirse á instancia del dueño del dominio directo ó del útil, mediante los títulos de su constitución, reconocimiento, actos conciliatorios, deslindes, apeos y porrateos; y continúan dicho artículo y el 40 fijando las reglas y medios para obtener la inscripción. Pero, á pesar de estos artículos, viene el 398, que dice: «el poseedor de algún derecho real impuesto sobre finca, cuyo dueño no hubiese inscrito su propiedad al empezar á regir la ley de 21 de Abril», etc., y sigue preceptuando las reglas por virtud de las cuales podrán obtenerse las inscripciones; de suerte que, conforme al segundo párrafo del art. 8.º, núm. 3.º, los treudos, servidumbres, censos y demás derechos de naturaleza real, excepto el de hipoteca, cuando graven más de una finca, podrán inscribirse en hoja

(1) Comentada en el núm. 65, cap. 28.º, t. VI, 2.ª edic.

(2) Véase nuestra impugnación parlamentaria de 26 y 30 de Mayo de 1908, *Diario de las Sesiones de Cortes*, núms. 218 y 221.

especial y bajo un solo número, aunque las fincas no estén inscritas especial y separadamente.

El art. 398 exige que la finca sobre que grave algún derecho real, ha de inscribirse, para que éste pueda ser inscrito, y establece las reglas para obtener la inscripción; y el 39 determina las necesarias para inscribir los *foros* y subforos y demás derechos reales de igual naturaleza.

En cuanto á los *foros*, ya que les está otorgada por dicha ley la consideración de *derechos reales*, han podido comprenderse en las disposiciones generales de éstos. Las reglas especiales que se fijan en los arts. 39 y 40 revisten una simplificación grande y derogan las disposiciones, tan casuísticas como difíciles de cumplir, que hasta el presente regían. Como los citados artículos se refieren á los foros y subforos y demás derechos reales de igual naturaleza, lo que da una amplitud tan grande que pudieran considerarse comprendidos todos los gravámenes que guarden alguna analogía con aquéllos, y en este punto no podría contradecirse válidamente el criterio del Registrador, las reglas que se fijan en dichos artículos son de rigurosa aplicación.

Para explicarnos la contradicción aparente entre el art. 8.º y el 398, no habrá otro medio que atenerse al sentido literal de dichas disposiciones.

Según el art. 8.º, sólo cuando los derechos reales á que se refiere, gravan más de una finca, podrán inscribirse en hoja separada, aunque las fincas no lo estén especial y separadamente. De suerte que, si gravasen una sola finca, no es aplicable este precepto legal. Según el art. 398, sólo el poseedor de *algún* derecho real impuesto sobre finca, puede pedir la inscripción en la forma que expresa. Por lo tanto, creemos que este precepto sólo es aplicable al caso singular de ser un solo derecho y una sola finca; y el precepto del art. 8.º cuando son varias las fincas gravadas por un derecho real, de los allí citados.

f. *Artículos de la ley de 21 de Abril de 1909, que han sido modificados al transcribirlos á la edición oficial de 16 de Diciembre del mismo año.*

Art. 15: en la edición oficial, 41.

El art. 15 disponía que el procedimiento para *mantener ó reintegrar* en la presunta posesión al que tiene inscrito á su nombre el dominio, será el establecido en el tít. 14 de la ley de Enjuiciamiento civil.

El 41 de la edición oficial dice que el procedimiento será el establecido en la ley de Enjuiciamiento civil.

Dicho art. 15 fué incluido en la ley de 21 de Abril por el Congreso

de los Diputados, combatido en la Comisión mixta (1) y puesta á votación su exclusión ó conservación, se acordó ésta.

La oposición se fundó en que era una disposición en materia de Derecho civil común y no del Derecho hipotecario, á pesar de lo ordenado en el art. 462 del Código civil, al cual se daba una extensión de que virtualmente carece; y, á su juicio, se contrariaba todo lo establecido en el mismo Código sobre derecho de posesión cuando para lo que se buscaba era suficiente y sobrando lo que previene el art. 1.949 del Código civil; en que, por haberse omitido la cita del libro á que pertenecía el título 14, se tropezaría con la falta de puntualización, porque en la ley de Enjuiciamiento civil existen dos títulos 14, uno en el libro 2.º y otro en el 3.º, aunque fuera difícil confundirlos, por cuanto el del libro 2.º trata de materia que nada tiene que ver con el caso, y en que el art. 15 habla de *mantenimiento* y de *reintegración*, mientras que el tít. 14 del libro 3.º sólo contiene reglas para *dar* la posesión, por lo cual se queda sin procedimiento cuando se trate de *mantener*.

El Ministerio ha cortado la dificultad de la cita suprimiendo lo de «título 14», con lo cual queda peor, porque la dificultad subsiste y se comete la falta de alterar la ley, sin conseguir beneficio.

Art. 28: en la edición oficial, 398.

El art. 28 de la ley de 21 de Abril es reproducción rectificada del 410 de la ley antigua, suprimiendo lo referente á foros y el procedimiento del art. 407, con la adición del que ha de seguirse en caso de ausencia, pero conservando la referencia al artículo reglamentario.

Al incorporarlo á la edición oficial se traen á la ley los preceptos del art. 318 del reglamento, pero con algunas modificaciones y con la omisión, en la regla 4.ª, de que el transcurso de los treinta días para que autorice la gestión del solicitante, ha de coincidir con la falta de gestión del propietario del inmueble no inscrito.

Art. 35: en la edición oficial, 265.

En la edición oficial no se transcribe el precepto que contiene la ley acerca de la denominación que ha de darse en lo sucesivo á la Dirección general, aunque se la designa con la nueva.

Se suprime el adverbio «exclusivamente» que figura en la ley antigua.

Art. 41: en la edición oficial, 297, párrafo 16.

El artículo decía: «Serán declarados excedentes en las condiciones de ascenso en el escalafón que establece el art. 35 y *las demás estable-*

(1) Por el Senador D. Carlos Álvarez Guijarro, ilustrado mantenedor principal de la reforma.