

MEDITACION DEL CENTENARIO

Una Legislación genuinamente española

1) Ningún honor tan eminente para un Registrador de la Propiedad como el de participar desde esta tribuna en la solemnidad de la conmemoración del primer centenario de la Legislación Hipotecaria. Por haberme dispensado tal honor, debo ante todo expresar mi gratitud a la Junta Directiva del Ilustre Colegio Nacional de Registradores y muy especialmente a su ilustre Decano mi querido sucesor don Francisco Cervera. Y mi gratitud se acrecienta al contemplar las elevadas representaciones del Gobierno que nos honran con su asistencia, y al considerar que este acto tiene lugar en la Universidad, *alma mater* y también espíritu paterno, a los que todos debemos nuestra formación. Cuando por razón de la edad son ya para nosotros más los recuerdos que las esperanzas, nada más confortador que el contacto con lo universitario, con los maestros y los estudiantes, que traen a nuestra imaginación añoranzas de pretéritos tiempos ilusionados.

2) Celebramos los primeros cien años de nuestra mal llamada Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861. Esta efemérides me hace recordar las reservas de Ortega y Gasset al ser requerido para conmemorar el centenario de Goethe, porque «en las fiestas del centenario, si el rico heredero repasa complacido el tesoro que los

siglos han ido destilando, es, en cambio, triste y depresivo repasar un tesoro de monedas depreciadas». Por ello, debemos aquilatar, fría y objetivamente, el tesoro jurídico que nos legaron los legisladores de 1861 para comprobar si después de un siglo conserva todo su inmenso valor.

3) Así como el siglo xvi—aquej siglo de gigantes que abrió Colón y que cerró Cervantes—es el «siglo de oro» de nuestra literatura, el siglo xix—tan injustamente calificado de estúpido por León Daudet—ha sido el «siglo de oro» de la Legislación española. Baste recordar el movimiento codificador y los magistrales Cuerpos legales de ese siglo, que en el orden civil, en el penal, en el mercantil y en el procesal todavía gobiernan nuestra vida jurídica. Y uno de estos Cuerpos legales admirables fué la primitiva Ley Hipotecaria, de donde han tomado toda su savia las posteriores hasta llegar a la vigente: tanto más admirable cuanto que operó sobre bases inéditas, creó un Derecho diferente al tradicional y descubrió, en suma, un nuevo continente jurídico, desconocido entre nosotros: nada más y nada menos que el mundo moderno del llamado Derecho registral. Lauro inmarcesible y perpetua memoria debemos a aquellos audaces y sapientes descubridores que se llamaron Cortina, Gómez de la Serna, García Gallardo, Bayarri, González Acevedo, Ibarra y Cárdenas, que integraron la Comisión redactora, y también al entusiasta precursor Luzuriaga y al Ministro de Justicia Fernández Negrete, que tanto empeño puso en la aprobación del texto legal.

4) ¿En qué estado se hallaba nuestro Derecho inmobiliario al promediar el siglo pasado? ¿Con qué situación se enfrentaron aquellos legisladores?

Regian la Novísima Recopilación y sus Suplementos; pero el Derecho civil propiamente dicho se contenía en la legislación de Partidas, en las Leyes de Toro y en el Ordenamiento de Alcalá; y la fuente de inspiración de todos estos textos era el Derecho justiniano.

En la transmisión del dominio regía la doctrina bolonesa del título y el modo. Este consistía en la tradición que si en un principio era la entrega material del inmueble, la puesta en posesión al

adquirente fué degenerando por un proceso de espiritación a las formas simbólicas y ficticias, en las que ya se desvanece y se borra todo signo de publicidad. Pero el dominio es un derecho real, el primordial, y ha de ser eficaz frente a todos; y, por tanto, a todos, a la comunidad; interesa conocer con certeza a quién está atribuida la propiedad del territorio nacional.

Imperaban, además, dos viejos principios del puro Derecho civil, de indiscutible justicia, pero incompatibles con la seguridad y la estabilidad que el derecho de propiedad requiere. «Nadie da lo que no tiene», y «resuelto el derecho del transferente, resuelto el derecho del adquirente». Con estas normas, no bastaba que el derecho de mi inmediato transferente fuese sano, tenía que serlo también el de todos sus causantes, en serie indefinida, al menos hasta el momento inicial de una usucapión. La prueba del dominio era, por consiguiente, ardua, diabólica, y descansaba principalmente en hechos, en actos que habían de justificarse por declaraciones testificiales.

Sistema tan defectuoso, condenado por el vulgo y por la ciencia, generador de innumerables pleitos, no garantizaba al derecho de propiedad, no permitía transmisiones seguras, inatacables, y si subsistió durante siglos fué debido a la constitución histórica de la propiedad en nuestra patria.

Después del régimen feudal, que atribuyó la propiedad del suelo al señor que ejercía la potestad política, nació el régimen de los señoríos, que identificaban la propiedad con la jurisdicción y los bienes inmuebles entraron más y más en el régimen de las vinculaciones y los mayorazgos, regulares e irregulares, y en el patrimonio de las denominadas «manos muertas». La mayor y la mejor parte de nuestro suelo no podía ser objeto de tráfico, era inalienable, no se podía transmitir ni gravar. Y un sistema como el del título y el modo, a pesar de todos sus inconvenientes, podía funcionar como un *modus vivendi*.

Mas a mediados del siglo XIX la propiedad se ha liberado ya de sus seculares ligaduras; se han suprimido los señoríos, los mayorazgos y las vinculaciones, y se acaba de decretar la desamortización que comienza a llevarse a efecto. La desamortización que, si por violar intereses sagrados y derechos adquiridos, mereció el calificativo de «gran latrocínio» que la aplicó Menéndez y Pelayo,

por otra parte, como dijo Pérez Galdós, en uno de sus *Episodios Nacionales*, entregó miles de millones de pesetas y millares y millares de hectáreas de tierra libre a los propietarios particulares, creando una burguesía rural, favoreciendo el progreso agrícola y aumentando la renta nacional. Esta nueva propiedad circula, entra en la corriente del tráfico y sirve de base para la constitución de los derechos reales.

Entonces se echa de ver en seguida la insuficiencia de la teoría del título y el modo, porque para su eficacia se necesita la preexistencia del derecho en el transferente, y ésta no la puede justificar, ni un título anterior, que puede estar anulado o cancelado, ni la posesión, que puede obedecer a conceptos diferentes del dominio. Se comprende que esa justificación sólo puede darla un Registro público, oficial, de la propiedad inmueble, favorecido con presunciones de veracidad, en virtud de la legitimación y de la apariencia jurídica, en aras de la seguridad del dominio. Y para ello no bastaba la antigua Contaduría de Hipotecas, reseña cronológica de títulos, que sólo concedía el beneficio de la oponibilidad a tercero.

En cuanto a cargas y gravámenes, la situación que encontraron los legisladores de 1861 era todavía más imperfecta, porque las musas inspiradoras de la antigua legislación eran la clandestinidad y la generalidad. Había infinidad de hipotecas tácitas, eficaces por mera declaración legal contra cualquier titular; y multitud de hipotecas generales, no ya sobre todos los bienes presentes del deudor, sino incluso sobre los futuros. El crédito territorial no podía desarrollarse, y el temor a los estelionatos paralizaba al capital.

El mal había sido denunciado desde muy antiguo. Ya en el siglo XVI las Cortes reclamaban algún sistema de Registro que impidiese a los vendedores encubrir las cargas de lo que vendían. En las Pragmáticas de Carlos I y Doña Juana de 1539, y de Felipe II en 1558, hallamos los primeros balbuceos de la institución registral, timidos ensayos, fracasados por la desidia y la ignorancia, pero en los que ya se contienen los genes del fin último del sistema: los derechos reales no registrados dejan de ser tales derechos reales por no trascender a tercero, no poder oponérsele y además ser ineficaces en juicio.

Mas así como Castilla «hacía los hombres y los gastaba», España siempre hizo buenas leyes, y acatándolas—con muchísimo respeto, eso sí—, las desgastó sin darlas cumplimiento. Felipe V en 1713, y Carlos III en 1768, tuvieron que recorrer de nuevo el camino iniciado por aquellas pretéritas Pragmáticas, caídas en desuso, sin haberse usado.

En el orden procesal era difícil asegurar las resultas de los juzgados y que los Tribunales y Justicias garantizasen a los propietarios la conservación y defensa de su derecho. No existiendo órgano oficial de publicidad, es comprensible, para evitar dificultades, se optase por la posesión, por la tenencia material de los bienes litigiosos o de los propios del litigante rebelde, y a ello respondía la antigua «vía de asentamiento», medida drástica equivalente a una ejecución anticipada de una sentencia que aún no se había dictado; anomalía jurídica, inevitable para asegurar el resultado de la litis, pero innecesaria en un régimen normal inmobiliario, en que se sustituye ventajosamente con el mecanismo de la anotación preventiva. El asentamiento sólo se daba «por mengua de respuesta», esto es, por rebeldía; pero si el demandado estaba a juicio, si se seguía la «vía de prueba», podía acudirse al embargo o al secuestro, remedio que puso fin a las antiguas «prendadas», realizadas por el acreedor en bienes del deudor por su propia autoridad, pero que implicaban también la aprehensión y administración de los bienes afectados.

No menos deficientes eran los medios con que contaban propietarios y acreedores para el ejercicio de sus respectivos derechos. Para el propietario, la acción reivindicatoria ofrecía dificultades sin cuenta y por lo común tenía que conformarse con la publiciana, defensora no más de la posesión, o con los interdictos si la perturbación de su derecho era reciente. Y para el acreedor sólo había la acción ejecutiva ordinaria, con el inconveniente de las posibles tercerías de dominio y de las inevitables tercerías de mejor derecho como consecuencia de los privilegios e hipotecas legales.

Tal era el panorama que hace cien años se ofrecía a los juristas españoles en el horizonte inmobiliario, lo que explica las palabras del Ministro don Manuel de la Fuente Andrés en el preámbulo del Real decreto de 8 de agosto de 1855: «las leyes inmobiliarias

a la sazón vigentes se hallan condenadas por la ciencia y la opinión».

5) Y es entonces cuando los esclarecidos juristas de la Comisión de Códigos se ponen a la tarea, y tras diversas vicisitudes de todos conocidas, llegan a la redacción definitiva de la Ley de 8 de febrero de 1861 y, como es una legislación totalmente nueva, que modifica profundamente el derecho anterior, la precede una extensa Exposición de Motivos, modelo de prosa, paradigma de lógica jurídica, de la cual dijo el ministro de Justicia Fernández Negrete que «era el mejor preámbulo y el más autorizado comentario de la ley».

Su obra legislativa fué una obra genial, porque según dice Amiel el genio consiste en hacer lo que al talento le está vedado, y fué una obra profundamente innovadora. No fué en este caso la ley a remolque de la vida, de los hechos. Lo corriente es que la legislación se limite a abrir cauce jurídico a lo creado por la propia vida, como nosotros hemos visto recientemente con las leyes de Sociedades de responsabilidad limitada y de Propiedad Horizontal. Mas el genio legislativo consigue que sus disposiciones sean imperativas para el futuro y que, como dice un personaje de Pérez de Ayala, en «su racionalidad geométrica se encuadre forzosamente la fluyente irracionalidad de la vida por venir». Aquellos legisladores se adelantaron muchos años al superar el ambiente circundante; y al cabo de un siglo su obra, con ligeros retoques, está en pie, viva y rozagante.

Además, su obra fué genuinamente nacional, hondamente española, con raíces tradicionales y creaciones autóctonas. Estableció un sistema peculiar, *sui generis*, con características propias, que no es el francés, ni el prusiano, ni el suizo, ni el australiano. En lo formal, se apartó del procedimiento de la transcripción y del encasillado. En lo esencial, no llegó a la inscripción constitutiva ni a la fuerza probante de la misma, pero no se limitó a la simple oponibilidad. Distinguió la eficacia de los asientos *inter partes* y respecto a tercero, y desarrolló a la perfección el principio de prioridad. Aunque su inspiración es germánica, como reconoció la propia Exposición de Motivos y confirmó el Ministro de Justicia en la discusión parlamentaria, en verdad, como acertadamente sos-

tiene NÚÑEZ LAGOS, esa inspiración no es tanta como se pretende. Los principales artífices de la ley fueron un romanista, Gómez de la Serna, y un historiador, Cárdenas. Las esencias germánicas, al pasar al nuevo sistema español, hubieron de tamizarse a través del tupido filtro de un fuerte espíritu tradicional. Hoy, después de un siglo y tras sucesivas reformas, bien puede afirmarse, con el citado ilustre jurista, que «las hojas de morera germánica son ya rica seda española». Por eso el primer Congreso Internacional del Notariado Latino, apartándose de la tradición francesa, aprobó unánimemente su adhesión al sistema de Registro español, que, por tanto, está ya internacionalmente reconocido como un sistema propio situado en lugar señero y destacado.

Los legisladores de 1861 fueron innovadores. Tuvieron que reformar gran parte del Derecho anterior, aunque sin desnaturalizar el Derecho civil tradicional. Su obra obedeció a normas científicas, a los postulados básicos de un sistema registral con bases técnicas. Dispusieron que el nuevo Registro se llevase por fincas, porque, como después dijo Azcárate, era necesario que cada finca tenga su historia, de tal suerte que el que la quiera adquirir o constituir sobre ella un derecho real sepa que sólo puede perjudicarle lo que en ese Registro conste. Y el conjunto del sistema respondió a ciertos principios cardinales, que son a modo de faros orientadores que irradian su luz sobre todo el ámbito registral, presupuestos básicos de los que se deducen consecuencias lógicas, claves sencillas que al ser descifradas permiten resolver con criterio uniforme todos los problemas prácticos posteriores. Tales son los principios de publicidad, formal y material, de especialidad, de prioridad, de tracto sucesivo y de legalidad, todos los cuales siguen campeando en la legislación vigente. Asentada sobre ellos, la legislación registral se ofrece como un todo homogéneo, articulado armónico, cual un mecanismo cuyos engranajes obedecen a un mismo impulso motor; y de ahí que el recambio de una sola de sus piezas pueda perjudicar el funcionamiento de las restantes.

Aquellos legisladores sembraron una semilla que sigue dando frutos. En la doctrina científica de nuestros días se va abriendo paso la teoría de que existe, con rasgos autónomos, un Derecho registral relativo a la institución de los Registros públicos y a sus efectos jurídicos. La finalidad de ese Derecho es la seguridad ju-

rídica, ya sea en el orden inmobiliario, en el mercantil e incluso en el de la personalidad. En aras de esta seguridad, preocupación máxima, quizá excesiva, de nuestros días, hay que sacrificar algunas cosas y permitir la prevalencia de la apariencia jurídica, si en ella se basó la buena fe de los terceros. Y la apariencia jurídica más calificada es la que manifiesta la inscripción en un Registro público y jurídico.

6) Las principales finalidades perseguidas por los legisladores de 1861 se sintetizan en dos: dar seguridad al dominio y a los derechos reales sobre inmuebles; y asegurar el crédito territorial.

¿Se han logrado en la práctica? ¿Corresponde el resultado a lo querido?

No han faltado voces pesimistas que han hecho tema de sus elegías un pretendido fracaso de nuestro sistema. Se ha hablado de corrientes desinscribitorias, de la ingente masa de propiedad no inscrita, de la falta de base física de nuestro Registro, de la voluntariedad del sistema. Pero hay verdades a medias que distan de la verdad completa casi tanto como el error.

Por lo pronto, vamos a recoger unas cuantas cifras, muy pocas, para no fatigar vuestra benévolas atención. Son números oficiales, de la estadística de nuestra Dirección General, que, si de algo pecan, ha de ser por carta de menos, sobre todo en lo que concierne a la cuantificación de valores, porque todos conocemos—y ahora que no nos escucha el señor Ministro de Hacienda puede decirse—los malos hábitos de los españoles en punto a la valoración de lo que compran y de lo que heredan. Estos números se refieren a un decenio, al de 1950-1959, último año al que alcanza la estadística oficial.

En ese decenio se ha inscrito en nuestros Registros la transmisión de más de 4.273.000 fincas rústicas por un valor superior a los 33.000 millones de pesetas, y más de 1.558.000 fincas urbanas, por un valor que rebasa los 57.879 millones de pesetas. En total, exactamente, 5.832.458 fincas con un valor declarado de pesetas 92.934.347.347.

En el mismo decenio se han inscrito hipotecas por un total de 72.190.755.144 pesetas; y se han cancelado hipotecas por un importe superior a los 14.000 millones de pesetas. A lo que hay que agregar

las hipotecas de buques, reputados como inmuebles por la Ley de Hipoteca naval, y que aunque se inscriben en el Registro Mercantil, obedecen a normas iguales a las de la hipoteca inmobiliaria. En ese mismo decenio se han hipotecado 1.840 buques para asegurar créditos por 8.535.420.196 pesetas.

Primer fruto de la legislación de 1861, en orden al crédito territorial, fué el Banco Hipotecario de España, creado en 1872, que desde esa fecha ha emitido cédulas por un importe de 15.103.010.000 pesetas y ha concedido préstamos por un total de 19.746.143.883 pesetas.

¿Qué significado jurídico tienen esas cifras?

En primer lugar, que después de un siglo las instituciones creadas por los legisladores de 1861 continúan vivas y eficientes, y contribuyen en el más alto grado al desarrollo de la riqueza nacional. Los grandes planes de edificación urbana, el prodigioso progreso de nuestras ciudades, se ha hecho posible por la sabiduría de aquellos legisladores. Sin la hipoteca por ellos fortalecida y asegurada no tendríamos hoy las modernas urbes, de las que tanto nos engullecemos, aunque apenas nadie dedique un recuerdo a los juristas que hicieron el milagro. Ni el progreso de la agricultura, su mecanización, las obras de irrigación y saneamiento, de repoblación, etc., habrían tenido realidad sin la savia vivificante del crédito. Ahora son muchas las instituciones oficiales, aparte del Banco Hipotecario, que han hallado en la hipoteca y en el sistema de registro el cauce adecuado y seguro para acelerar la reconstrucción nacional, el desarrollo de la agricultura y resolver el arduo problema de la vivienda.

Comprobamos que la Ley Hipotecaria, además de favorecer el interés privado, el de propietarios, acreedores y litigantes, ha servido al interés nacional; pero hay más, y es que ha llegado a ser el instrumento más idóneo y más apto para la moderna función social de la propiedad.

Porque, se quiera o no se quiera, la propiedad de hoy no es igual a la de hace un siglo, época del esplendor del liberalismo económico, del Estado inerte y del individualismo más desenfrenado. Las teorías del bien común, del abuso del derecho, de la intersolidaridad, de la función social, en suma, antaño pura doctrina, hoy han ido encarnando en la letra de muchos preceptos

legales. En lo que atañe a la propiedad inmueble, el Registro ha llegado a ser el medio más eficaz para el cumplimiento de los nuevos deberes que la sociedad, representada por el Estado, impone. Derechos de adquisición a favor de colonos y arrendatarios, cargas fiscales, unidades mínimas de cultivo, concentración parcelaria, expropiaciones, permutas forzosas, planes de urbanismo, régimen del suelo..., todo ello se basa en el Registro. En cambio, la propiedad no inscrita resulta anárquica, vive en la clandestinidad, en el régimen antiguo, y rehuye fácilmente el cumplimiento de sus deberes.

7) Hemos de aludir también a la consideración funcional de la Ley de 1861. El nuevo sistema implicaba nuevas funciones técnicas, de gran delicadeza jurídica. Partieron aquellos legisladores de la base de que no debía recibir el sello de un archivo público, como el Registro de la Propiedad, más que lo que no deje duda de su legitimidad. De ahí que sólo se reputasen títulos inscribibles las escrituras notariales, las ejecutorios y los documentos auténticos, expedidos por el Gobierno o sus agentes. Mas esta legitimidad externa no bastaba. Se requería también la legitimidad intrínseca, la adecuación de los actos jurídicos inscribibles a las normas legales vigentes. A ello obedece el principio de legalidad, que actúa mediante la función calificadora de los Registradores.

Sabían bien aquellos legisladores que en toda obra humana lo primero es el hombre, y por ello se preocuparon, al mismo tiempo que de la función y el procedimiento del nuevo sistema, de sus órganos de ejecución: o sea, de los nuevos funcionarios. Crearon un nuevo Cuerpo, también típicamente español, muy diferente a sus congéneres extranjeros: el de los Registradores de la Propiedad, al que exigieron condiciones y conocimientos jurídicos muy superiores a los exigidos a los antiguos Contadores de hipoteca. De lo que ese Cuerpo ha llegado a ser y representar en nuestra vida jurídica, a través de un siglo de actuación, nada voy a decir, pues la alabanza de lo propio es deleznable. Pero ahí están, en los viejos y en los nuevos escalafones, muchos nombres famosos que ya, por derecho propio, se han incorporado al libro de oro de nuestros jurisconsultos.

Mas no sólo los Registradores son creación de la Ley de 1861.

También el Notariado, institución secular indispensable a toda sociedad civilizada, debe su actual grado de progreso jurídico, su presente nivel cultural, su relevancia social de hoy, a la legislación del Registro.

La titulación en que se formaliza el acto causal constitutivo del derecho real inscribible, requería juristas muy competentes que la redactasen. El tamiz de la calificación registral era de malla muy estrecha. Los antiguos Escribanos, que unas veces heredaban sus oficios y otras los compraban, que debían ser, según las Partidas, «sabidores de escribir y omes de poridad», no habían pasado por las Universidades de la época ni recibido colación de grados académicos, y como ha dicho JIMÉNEZ ARNAU, su historia se traducía en una lucha constante: lucha de competencia, lucha de jurisdicción y lucha contra las enajenaciones del oficio. Los legisladores se percataron de que con tales Escribanos no podría funcionar bien el nuevo sistema. Antes de implantarlo en la práctica, era necesario redactar instrumentos públicos sujetos a Registro; y poco después, elevar el nivel cultural y jurídico de los fedatarios, y así se hizo con urgencia. Aprobada la Ley de 8 de febrero de 1861, en 8 de junio del mismo año se promulgó la Instrucción sobre el modo de redactar instrumentos públicos sujetos a Registro; y poco después, en 28 de mayo de 1862, la Ley fundamental del Notariado, que estableció el sistema de ingreso por oposición ante las Audiencias y que, en definitiva, creó el moderno Notariado, docto en Derecho y consejero jurídico de los otorgantes.

Significa esto, y muchas veces me he complacido en proclamarlo, que Notarios y Registradores, en su grado actual de formación jurídica y relieve profesional y social, estamos unidos por vínculos fraternos, como hijos que somos de la misma matriz fecunda: la legislación registral de 1861. Gracias a ella, el Notariado español puede enorgullecerse de ser, no sólo el primero entre los latinos, sino entre todos los del mundo.

8) La Ley de 1861 creó también un organismo jurídico-administrativo de primera magnitud: la Dirección General de los Registros de la Propiedad, hoy de los Registros y del Notariado, integrada en el Ministerio de Justicia.

Al frente de ella han figurado insignes juríscos—Cárdenas,

Romero Ortiz, Azcárate, Oliver, Manresa, Gómez de la Serña, por no citar más que a los muertos —, y en ella, como funcionario Letrado, ejerció su magisterio durante muchos años nuestro inolvidable don Jerónimo González.

La más importante función de este Centro Directivo ha sido y es la de resolver los recursos contra la calificación de los Registradores; y esas Resoluciones han ido elaborando una jurisprudencia, similar en valor científico y doctrinal, a la del Tribunal Supremo. Esa jurisprudencia ha desempeñado un papel creador al acoger y perfilar instituciones nuevas no reconocidas todavía por las leyes y que merced a ella han llegado a tener realidad legislativa. Sirvan de ejemplo la propiedad horizontal y la Sociedad mercantil de responsabilidad limitada.

9) Se dirá: hasta ahora sólo hemos hecho ensalzar la obra de los legisladores de 1861. ¿Creemos, quizá, que su obra es una obra perfecta? Que no lo es, como no lo es nada humano, lo evi- dencian las reformas parciales de que fué objeto en 1869, en 1909 y en 1944, hasta llegar al vigente texto refundido de 1946.

Pero hay más todavía. El tiempo fluye incesante, alterando las circunstancias sociales y jurídicas, y después de todas esas reformas, que han reafirmado y mejorado la ley primitiva, modernizándola y adecuándola a las nuevas necesidades, quedan aún diversos aspectos que podrán ser tema de futuras reformas y que ofrecen amplias perspectivas a los legisladores de mañana.

El principal es acaso el antes indicado de extender el ámbito territorial de aplicación del sistema, o sea el conseguir que llegue a inscribirse la mayor parte del territorio nacional. Para ello no basta, a mi juicio, un simple mandato legal que declare obligatoria la inscripción, bajo estas o aquellas sanciones, porque la realidad es más fuerte que la ley, y cuando ésta violenta a aquélla o la desconoce, suele quedar incumplida, convirtiéndose en letra muerta. Me inclino a lo recientemente preconizado por LÓPEZ MEDEL en su nueva concepción del Registro como servicio público: la inscripción necesaria progresiva. Es lógico que se empiece por evitar que la propiedad registrada pueda desertar a su albedrio del Registro. No es tampoco un dislate que sobre esta propiedad ya registrada no pueda constituirse ningún derecho real eficaz fuera

del Registro, y que su transmisión y gravamen sólo tenga validez mediante títulos públicos inscritos. Después ha de irse extendiendo la inscripción necesaria, constitutiva, a ciertos tipos de propiedad, como las edificaciones de núcleos urbanos de importancia y las fincas rústicas de determinada superficie o de cierto emplazamiento, a la manera como hace poco se ha hecho obligatoria la inscripción respecto a los bienes de extranjeros. Y en cuanto al resto de la propiedad, la sin valor, la diminuta, la que se rige todavía por el sistema antiguo y desde hace cien años vive extramuros del Registro, no nos engañemos como se engañaron los legisladores de 1861: ella requiere un ordenamiento jurídico especial, un nuevo sistema de registro, tal vez de folio personal y con un mínimo de requisitos jurídicos. Y no debemos asustarnos de ello, porque de hecho, hoy existe ya una indudable dualidad legislativa en el régimen inmobiliario, como hace veinte siglos existía en el Derecho romano, que diferenció netamente la propiedad quiritalia de la bonitaria. Hoy es también diferente el régimen de la propiedad inscrita y el de la no inscrita.

Otro problema, todavía no resuelto—y que en 1861 no podía afrontarse—, es el llamado de la «sustancia física» del Registro, es decir, que éste, así como garantiza cumplidamente la existencia de los derechos reales, pueda garantizar de igual modo la existencia de los inmuebles y expresar una descripción exacta que permita su fácil identificación. Es éste el conocido problema de la coordinación de Registro y Catastro. Tal conexión es muy difícil. En primer lugar, porque nuestro Registro ha sido anterior en más de sesenta años al Catastro, y cuando los trabajos de éste han empezado en serio y con procedimientos técnicos, había ya muchos millones de fincas inscritas en aquél. En segundo lugar, porque en el Registro la inscripción ha sido y es voluntaria, en tanto que la toma de razón en el Catastro, como impuesta por la ley fiscal, es obligatoria, lo que produciría una desconexión entre ambos, aunque algún día se llegase a la coordinación. Y en tercer lugar, porque la experiencia nos enseña que tampoco el Catastro, al menos conforme hasta ahora se ha realizado, nos da identificación clara e indubitable de las fincas.

Todo ello induce a pensar que la coordinación debe actuar *a posteriori*. Inscrita una finca en el Registro, por inmatriculación

o transmisión, se presentaría el título en la Oficina del Catastro, donde esté aprobado el parcelario, y una vez identificada en ésta se hará constar el número del polígono, parcela o subparcela que le corresponda, y después se expresará mediante nota marginal en el Registro. Este u otro procedimiento puede ser útil, siempre que no se recargue con nuevos requisitos y dispendios el proceso inscriitorio.

Finalmente, constituye también un aspecto interesante la extensión del régimen registral implantado en 1861 a ciertas categorías de bienes inmuebles, de los clasificados como susceptibles de publicidad registral, entre ellos los automóviles. Una ley reciente ha permitido su hipoteca y su embargo con normas casi idénticas a las aplicables a los inmuebles. Se ha creado, pues, un Registro sólo de gravámenes, similar al creado en las Pragmáticas del siglo xvi para las fincas. Se ha dado el primer paso; pero urge seguir adelante y crear el Registro jurídico de la Propiedad automóvil, con normas y principios semejantes a los implantados en 1861.

10) Y llegamos al fin de esta fatigosa disertación. Creo que los juristas de hoy debemos con toda justicia rendir homenaje y loa a los legisladores de 1861, y que debemos conmemorar este primer Centenario con toda clase de pronunciamientos favorables, puesto que nosotros, los herederos de aquel tesoro secular, hemos comprobado, tras detenido examen, que lo que nos legaron no eran monedas depreciadas, según la expresión de Ortega y Gasset, sino monedas valiosas, de oro fino, que después de cien años han incrementado prodigiosamente su valor.

Y es que aquellos legisladores, adelantándose a su época, implantaron en nuestra patria un sistema que concuerda fielmente con los elevados postulados que gobiernan hoy nuestra vida pública. Un sistema *espiritual*, en el que los signos del espíritu prevalecen sobre los signos sensibles, las presunciones jurídicas sobre los hechos materiales, y que ha permitido la más espiritual de las garantías, exenta de traba posesoria, la hipoteca tabular. Un sistema que es claramente *social*, porque funciona en beneficio de los intereses de la sociedad entera, de la masa de sujetos pasivos indeterminados del derecho real, y coadyuva como insustituible instrumento de la realización de los fines sociales de la propiedad

moderna y al cumplimiento de sus nuevos deberes. Y un sistema, finalmente, *nacional*, porque es genuinamente español, producto neto de nuestro genio jurídico, creación propia de la inventiva hispana, adaptación de una técnica universal, nueva al Derecho tradicional de la nación.

Y sólo me resta expresaros mi gratitud por vuestra benévolas atención y ofreceros mis excusas por que mis pobres palabras no hayan estado a la altura de quienes me escuchan ni de lo que conmemoramos.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL

Doctor en Derecho
Registrador de la Propiedad.