

MEDITACIONES HIPOTECARIAS

Pervivencia del sistema registral

S U M A R I O

- 1.—Nuestro Registro en sus primeros cien años.
- 2.—Difusión del crédito con garantía inmobiliaria.
- 3.—Seguridad del dominio.
- 4.—Ritmo de la inmatriculación.
- 5.—El Registro y la moderna concepción del derecho de propiedad.
- 6.—Expansión del sistema de publicidad registral.
- 7.—Orientaciones futuras.

I.—NUESTRO REGISTRO EN SUS PRIMEROS CIENT AÑOS.

Dentro de muy poco, acaso cuando se publique este trabajo, nuestra legislación, mal llamada (1) «hipotecaria», y con ella su principal creación o instrumento práctico, el Registro de la Pro-

(1) A pesar del dicho vulgar «el nombre no hace a la cosa», es lo cierto que el apellido de «hipotecaria» con que se adjetivó a la nueva legislación reguladora de la propiedad inmueble perjudicó grandemente a su difusión y arraigo nacional. La hipoteca es siempre algo que desplace e intimida por las consecuencias que suele aparejar; y de ahí el recelo y mal disimulada hostilidad con que ha sido mirada, incluso por algunos profesionales del Derecho. Parecía que la nueva legislación sólo se ocupaba del régimen de la hipoteca, cuando su misión principal fué regular el dominio y los demás derechos inmobiliarios sobre inéditas bases de publicidad formal, a través de un instrumento jurídico hasta entonces desconocido: el Registro de la Propiedad. Véase cómo un fenómeno gramatical de metonimia (tomar la parte por el todo) ocasiona, a veces, nocivos resultados.

piedad inmobiliaria, cumplirán su primer centenario. En febrero de 1961 ocurrirá tal efemérides. Un siglo de vigencia casi inalterada, con sólo leves retoques y circunstanciales modificaciones, es ya de por sí una respetable cima, una altura considerable en la infinita llanura del tiempo y en la fugacidad de la vida humana, para poder, desde su atalaya, enfocar el pasado, contemplar el presente y tratar de avizorar lo venidero. Cien años de existencia de una institución y de unas normas jurídicas aplicadas a diario, obligan al jurista especializado en ellas a un examen de conciencia y a discurrir, con serenidad y con criterio objetivo, exento de toda deformación profesional, sobre los frutos del nuevo sistema implantado por los insignes y audaces legisladores de 1861.

Se va a conmemorar, con las posibles amplitud y resonancia, ese primer centenario. Ante ello, podemos preguntarnos, como en cierta ocasión hizo ORTEGA GASSET (2): ¿Estamos para centenarios? Porque, si en las fiestas del centenario, como decía el gran escritor hispano, el rico heredero repasa complacido el tesoro que un siglo ha ido destilando, es triste y depresivo repasar un tesoro de monedas depreciadas. Tratemos de constatar la valoración real del tesoro que aquellos legisladores nos legaron (3) y de aquilatar si todavía hoy conserva su inicial valor.

Podemos y debemos cuantos anhelamos el progreso jurídico patrio, formularnos unas preguntas sencillas, y en su misma sencillez acaso escalofriantes. ¿Ha respondido la legislación hipotecaria a los propósitos que la inspiraron? ¿Ha cumplido el Registro de la Propiedad inmueble sus previstas finalidades?

No es fácil, ni aconsejable tampoco, pretender contestar a tales interrogantes con afirmaciones o con negaciones categóricas, esto es, en términos concluyentes y absolutos. Ni es lícito tampoco dejarse llevar por prejuicios de índole personal o profesional, que de seguro conducirían a deformar la realidad con optimismos o pesimismo exagerados. La respuesta a aquellas preguntas ha de ser objetiva, desinteresada y cimentada en la relatividad que gobierna todo lo humano, ya que en todos los órdenes el hombre busca siem-

(2) JOSÉ ORTEGA GASSET, *Pidiendo un Goethe desde dentro*. Tomo IV de sus Obras completas, pág. 395. Madrid, 1957.

(3) Sobre lo que representó la Ley Hipotecaria en relación con la legislación anterior me remito a lo que extensamente expuse en *Contribución de la legislación hipotecaria a nuestro progreso jurídico*. Madrid, 1951.

pre la perfección sin conseguirla jamás en su plenitud. Al enjuiciar los resultados de nuestro sistema inmobiliario registral, no hemos de olvidar que lo mejor es enemigo de lo bueno, y que las instituciones jurídicas nunca han nacido perfectas, bastando con que sean perfectibles para que puedan acomodarse a la coyuntura y circunstancias del tiempo y del lugar en que hayan de aplicarse. Tampoco ha de olvidarse que la legislación no es una ciencia exacta, apodíctica, y que el precepto legal no es un teorema matemático ni un axioma geométrico, sino una norma de convivencia social que, para su eficacia y buen resultado práctico, ha de armonizarse con incontables factores de muy diversa índole, que el legislador ha de tener bien en cuenta si no quiere que su obra resulte letra muerta, sin vivencia efectiva.

Es primordial, para contestar a las antedichas interrogaciones, concretar de modo preciso lo que los legisladores de 1861 se propusieron al acometer y coronar una modificación tan profunda de nuestro antiguo Derecho como la que llevaron a cabo, pues mal se podría enjuiciar lo logrado si no se determina de antemano lo querido. ¿Qué se propuso aquella legislación innovadora? Nos lo dice, de modo explícito, su diamantina «Exposición de Motivos», modelo de prosa y paradigma de lógica jurídica.

Según ella, la legislación anterior no garantizaba suficientemente la propiedad, no contribuía a la prosperidad pública, no cimentaba sobre bases sólidas el crédito territorial, no activaba la circulación de la riqueza, no moderaba el interés del dinero. no facilitaba las adquisiciones inmobiliarias y no aseguraba a los que prestaban sus capitales con garantía de inmuebles. A *sensu contrario* fácil es deducir, por tanto, las finalidades queridas por el legislador a) Garantizar la propiedad. b) Establecer una base segura para el crédito territorial. c) Facilitar la circulación de la riqueza. d) Moderar el interés del dinero. e) Hacer más fáciles las adquisiciones de inmuebles. f) Asegurar los préstamos sobre bienes inmuebles.

Y ya en términos más concretos, la misma Exposición resume las finalidades que el Gobierno estimaba más urgentes e indispensables: a) Creación de Bancos de crédito territorial. b) Dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa. c) Poner límites a la mala fe. d) Y libertar al propietario del yugo de usu-

rereros despiadados. Estas finalidades se reducen, en comprensiva síntesis, a sólo las dos siguientes: A) Vigorización del crédito territorial, mediante la creación de instituciones idóneas que impidiesen o aminorasen la usura. B) Seguridad del dominio que hiciera imposibles las asechanzas de la mala fe.

Examinemos rápidamente cómo en el transcurso de casi un siglo (4) la legislación registral-hipotecaria ha dado cumplimiento a sus anunciados propósitos.

II.—DIFUSIÓN DEL CRÉDITO TERRITORIAL CON GARANTÍA INMOBILIARIA.

Resulta evidente que al asegurarse el dominio de los inmuebles, al arbitrarse una prueba del mismo, oficial e inmunizada en favor de tercero, sin necesidad de la «prueba diabólica», se abrían perspectivas inmensas al crédito con garantía sobre aquéllos, y que al poderse multiplicar los créditos sobre bases sólidas, cimentadas en los principios de publicidad y especialidad, podía moderarse el interés del dinero, en el régimen anterior exorbitante (5).

Pero esto no era suficiente. Se necesitaban instituciones crediticias potentes, estatales o semiestatales, que sirviesen de cauce para canalizar el ahorro hacia la propiedad rústica y urbana, fomentándola y haciéndola prosperar con la savia vivificante del capital. El Estado había entregado a los particulares, mediante las leyes desamortizadoras, una ingente masa de propiedad, antes po-

(4) Aunque la primitiva Ley Hipotecaria data de 8 de febrero de 1861 y el Reglamento para su ejecución de 21 de junio del mismo año, debido a las naturales dificultades para implantación del nuevo sistema, no empezaron a regir aquellas disposiciones hasta 1 de enero de 1863, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto de 11 de julio de 1862.

(5) RODRÍGUEZ FAJARDO, en el primer Congreso de los Registradores de la región andaluza-extremeña, celebrado en Sevilla en julio de 1866, decía con referencia a la época anterior a 1861 que «el interés del dinero alcanzaba en los puntos más afortunados, esto es, en los grandes centros de población, ordinariamente el 10 por 100; y que partiendo desde los de segundo orden hasta los rurales, este premio se acentuaba, según los casos, en los distritos, y se anotaban las cifras del 12, del 15, del 20, del 25 por 100, sin contar la enormidad del premio de aquellos contratos, con apariencia de generosidad, en los cuales se fijaba la famosa fórmula de «este préstamo se realiza sin premio ni interés alguno», porque estos crueles préstamos eran por un año y el descuento convenido se cercenaba por el generoso prestamista en el acto y del capital».

seida por las llamadas «manos muertas», y esta nueva propiedad individual requería la ayuda del dinero, que sólo podía obtenerse con créditos seguros. Y esto se consiguió a los nueve años de vigencia práctica de la nueva legislación, con la creación del «Banco Hipotecario de España».

Esta institución, de carácter oficial, aunque con capital privado, tiene la exclusiva de la emisión de cédulas hipotecarias y ha emitido desde su fundación (2 de diciembre de 1872) hasta el 31 de diciembre de 1959, 13.894.170 cédulas representativas de un capital procedente del ahorro nacional, principalmente del modesto, de 15.103.010.000 pesetas, y ha concedido, en el mismo lapso de tiempo, préstamos por un importe total de 19.746.143.883,75 pesetas. De estos créditos, 4.529.765.013 pesetas se han concedido sobre fincas rústicas y 15.216.378.871,75 sobre fincas urbanas (6).

Mas no es el Banco Hipotecario, con ser la principal y más antigua, la única institución de crédito inmobiliario de carácter oficial o semioficial. Hoy son numerosas las entidades estatales o paraestatales que conceden sumas cuantiosas con garantía hipotecaria a los propietarios. Bastará recordar, entre otras, al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, al Instituto de la Vivienda, al Instituto Nacional de Previsión, a las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad, a la Caja Postal de Ahorros, a las Mutualidades y Montepios, al mismo Banco de España, en cuanto utiliza la hipoteca como fórmula de superposición de garantía.

Según datos estadísticos oficiales (7), cuya exactitud no ofrece duda, solamente en el año 1958 se inscribieron en los Registros de la Propiedad de España hipotecas por un importe total de pesetas 11.608.073.239, de los cuales, 2.074.159.316 se garantizaban sobre fincas rústicas y 9.533.913.923 sobre fincas urbanas. Y en 1959, último año al que alcanza la referida estadística, las hipotecas inscritas garantizaron 11.734.548.822 pesetas, de los que 2.571.277.893 lo fueron sobre fincas rústicas y 9.163.330.929 sobre fincas urbanas. Y si queremos examinar un período más extenso, recojamos las cifras correspondientes al último decenio, el de 1950 a 1959. En esos

(6) Los anteriores datos están tomados de la «Memoria» del Banco Hipotecario, correspondiente al ejercicio de 1959.

(7) Los publicados en los «Anuarios» de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

diez años se inscribieron en los Registros hipotecas por un total de 72.190.755.144 pesetas (8) y se cancelaron hipotecas por un total de 14.066.113.119 pesetas. Como la mayor parte de esas cancelaciones han de referirse a hipotecas constituidas con anterioridad a dicho decenio, no será aventurado afirmar que, sólo durante esa década, los viejos folios registrales han asegurado, con la más espiritualizada de las garantías, bastante más de 65.000.000.000 de pesetas.

Quiere esto decir que el crédito hipotecario, hecho posible sobre bases sólidas por la legislación implantada en 1861, ha permitido el prodigioso progreso de nuestras grandes y pequeñas urbes, el mejoramiento de nuestra agricultura el desarrollo industrial, el mejoramiento de nuestra flota mercante y pesquera (9), y que sólo mediante él puede llegarse a soluciones efectivas del problema de la vivienda. Puede, pues, afirmarse sin hipérbole, que en punto a la difusión del crédito territorial el propósito de aquellos legisladores no ha fracasado, sino que ha alcanzado sus propuestas metas, aunque habría alcanzado más altos niveles si las apremiantes exigencias del Fisco (10) no hubiesen encarecido de día en día, de reforma en reforma, la formalización de los créditos con hipoteca.

III.—SEGURIDAD DEL DOMINIO.

La inscripción de los bienes inmuebles y Derechos reales en el Registro de la Propiedad, sin ser constitutiva, es evidente que proporciona seguridad a unos y otros, a los titulares inscritos y a los terceros que con ellos contratan y que, en todo caso, hace efi-

(8) De esta cantidad corresponde a hipotecas sobre fincas rústicas pesetas 19.719.107.841, y a hipotecas sobre fincas urbanas, 52.471.647.303 pesetas.

(9) Recordemos que también pueden hipotecarse los buques, reputados a este efecto como inmuebles por la Ley de Hipoteca naval. Durante el decenio de 1950-59 se han hipotecado, según la estadística oficial de los Registros mercantiles, 1.840 buques para garantizar 8.535.420.196 pesetas. Por tanto, los capitales asegurados con hipoteca, entre inmuebles y buques, rebasan en ese periodo los ochenta mil millones de pesetas.

(10) Constantemente hemos de censurar que el Fisco grave con tanta saña las instituciones jurídico-registrales, con olvido de sus propios intereses, pues está comprobado que a mayor difusión de éstas corresponde mayor recaudación fiscal. Muchas veces se ha invocado, a este respecto, la vieja fábula de «las gallinas de los huevos de oro».

caces los derechos registrados frente a tercero y aún les dota de algunas ventajas *inter partes*.

Los legisladores de 1861 no se propusieron ni la obligatoriedad de la inscripción, ni dotar a ésta de efectos constitutivos, o sea, hacerla plenamente eficaz *erga omnes*. Optaron por el sistema intermedio de distinguir las relaciones jurídicas *inter partes* de las relaciones respecto a terceros, y sólo en cuanto a éstos hicieron eficaz, e incluso irrevocable, la inscripción. Pero es indudable que creyeron, y tal fué su intención, que el nuevo sistema se generalizaría y tendría práctica aplicación en todo el territorio del ámbito nacional y con referencia a toda clase de inmuebles ubicados en el mismo. En este último punto—hijo de las tendencias unificadoras de la época—resulta patente que su propósito no ha sido plenamente logrado en el transcurso de los últimos cien años. Hoy está inscrita en el Registro quizá la mayor, y de seguro, la mejor parte de nuestro patrimonio territorial, de nuestro hispano suelo; pero aún quedan vastas zonas y extensos términos que permanecen indiferentes, cuando no hostiles, al sistema registral.

Obedece ello, dicho sea de modo muy sintético, a que aquellos legisladores olvidaron que la igualdad consiste en tratar desigualmente a los que son desiguales, y que si en teoría era admisible, en la práctica era una quimera dar igual trato jurídico-inmobiliario a los terrenos incultos y minimifundios del noroeste de España que a las feraces huertas levantinas, a los misérrimos caseríos rurales, contruidos con adobes, que a los majestuosos rascacielos de las modernas urbes. Tal vez el nuevo régimen, como dijo tiempo después JOAQUÍN COSTA, era demasiado suntuoso para las circunstancias económicas de nuestra patria (11).

Mas ha de reconocerse, sin embargo, que la inscripción de bienes inmuebles y derechos reales se ha desarrollado enormemente, y que si no abarca la totalidad del área nacional, no es debido a fallo o imperfección del sistema, sino más bien por inadaptación de esa parte territorial no inscrita a sus exigencias y requisitos esenciales. En una palabra: porque la propiedad inmo-

(11) JESÚS LÓPEZ MEDEL, en su magnífica obra *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*, pág. 196, defiende la inscripción obligatoria progresiva, y uno de los factores que admite para determinar la obligatoriedad es el *valor*, manteniendo la voluntariedad para la pequeña propiedad, en su cuantía y en su extensión.

hiliaria no es igual en todo el territorio español, como no lo es el Derecho, el lenguaje, el carácter, la idiosincrasia ni las costumbres en las diversas regiones, y de ahí la imposibilidad de que en el suelo español puedan tener éxito unánime normas de general e indiferenciada aplicación. Quizá fué éste el único error de los legisladores de 1861, un error de óptica o de perspectiva: creer que su científico y magno sistema podría aplicarse del mismo modo a la propiedad rústica que a la urbana, al latifundio que al minimifundio, a la torre de Madrid que a una parcela de monte en Galicia.

Esto nos da la clave de por qué hay una masa de propiedad no inscrita y que, probablemente, no se inscribirá nunca, aun cuando la Ley, de espaldas a la realidad, lo ordenase. Esa propiedad necesita diferente ordenamiento jurídico-registral, y ahí queda anunciada una labor legislativa del futuro.

Pero en cuanto a la propiedad realmente apta para acogerse a las líneas del sistema, los datos estadísticos nos demuestran que los propósitos del legislador de dar seguridad al dominio y certeza a su transmisión y cambios, tampoco ha fracasado y ha constituido un magno progreso sobre el régimen anterior de clandestinidad e inseguridad, al conseguir que lo más valioso y lo mejor del suelo nacional disfrute de las ventajas jurídicas—y también de los deberes sociales—del sistema registral.

En efecto: dejemos hablar a los números, más elocuentes muchas veces que las palabras. En 1958 se inscribió en los Registros la enajenación o transmisión de 457.043 fincas rústicas, por un valor de 4.720.081.846 pesetas, y la de 209.212 fincas urbanas, por un valor de 10.531.201.155 pesetas. En total, 666.255 fincas, con un valor escriturado de 15.251.283.001 pesetas. Y en 1959 se inscribió la enajenación de 436.531 fincas rústicas, con un valor de pesetas 4.518.563.617, y 218.483 fincas urbanas, por valor de 11.864.186.902 pesetas; o sea, en total de 655.014 fincas, a las que corresponde un valor global de 16.382.750.519 pesetas. Estas cifras, que en la realidad económica han de ser mucho mayor que en la valoración escriturada, dan clara idea de la actual potencialidad del sistema y de su indiscutible difusión.

Refrámonos ahora a un período mayor, al del decenio de 1950-1959, como antes hemos hecho respecto a las hipotecas. En esos

dos lustros se han transmitido registralmente 4.273.683 fincas rústicas con valor de 33.056.280.337 pesetas y 1.558.775 fincas urbanas, por valor de 57.878.067.010 pesetas; o sea, totalizando, 5.832.458 inmuebles representativos de un valor nominal o escriturado de 90.934.347.347 pesetas.

Y en cuanto al número de documentos presentados en los Registros y al número de inscripciones—en sentido amplio, comprensivo de las anotaciones y las cancelaciones—practicadas a consecuencia de aquellos documentos, bastará consignar que en 1958 se practicaron 522.892 asientos de presentación y 1.133.543 inscripciones, y en 1959, año de menor actividad por las circunstancias económicas derivadas de la estabilización, 526.793 de los primeros y 983.919 de las segundas.

Compárense todas estas cifras de los últimos tiempos con las que consignó la «Memoria» publicada por la Junta Central de la antigua Asociación de Registradores con motivo del primer cincuentenario de la Ley Hipotecaria (12), y al punto se observará el indiscutible progreso logrado en la difusión de la inscripción y, por tanto, del sistema registral que asegura el dominio y demás derechos reales.

IV.—RITMO DE LA INMATRICULACIÓN.

La voluntariedad de nuestro sistema, con él congénita, da lugar a que, por un lado, ingresen por primera vez en los libros del Registro muchas fincas que no se hallaban inscritas con ante-

(12) En los años de 1863 a 1886, ambos inclusive, o sea en veinticuatro años, se presentaron 9.175.804 títulos y se practicaron 20.496.141 inscripciones y anotaciones. Pero debe tenerse en cuenta que eran los años en que se trasladaban, mediante nuevas inscripciones, los asientos de las antiguas Contadurías. En el mismo número de años las enajenaciones de bienes de todas clases importaron sólo 14.226.860.982 pesetas; y el movimiento de hipotecas, englobando las constituidas y las canceladas, 8.088.538.740 pesetas. En la misma Memoria constan los siguientes datos, recogidos por Diego Pazos: «El promedio de documentos presentados de 1863 a 1876 fué de 337.000; el año 1877 fué de 378.932, y el año 1878, de 372.501. Veinticuatro años más tarde, en 1901 fueron sólo presentados 358.052; en 1902, 359.359, y en 1903, 344.593. Diez años después, en 1911, se presentaron sólo 319.134 documentos.» Como puede comprobarse, en el último decenio ha aumentado considerablemente el número de documentos presentados, no obstante haberse suprimido las informaciones posesorias.

rioridad porque sus actuales propietarios desean o necesitan acogerse a los beneficios de la inscripción, y esto constituye la parte *activa* o haber de la institución. Pero, por otro lado, esa misma voluntariedad origina una parte *pasiva*, o debe, integrada por las fincas que desertan del Registro, que calladamente huyen de la publicidad y tornan, por una u otra causa, al sistema de la clandestinidad y de la mera justificación posesoria, dejando en los folios registrales, a modo de cadáveres insepultos, numerosas fincas cuyo tracto sucesivo ha quedado interrumpido o roto en alguna transmisión.

De la parte activa hay constancia estadística desde muy antiguo, pues siempre se ha venido controlando con rigor el número de fincas inscritas por vez primera, ya en posesión, ya en dominio. En cambio, de la parte negativa no hay estadística posible, en tanto las leyes no permitan la caducidad de inscripciones de propiedad por transcurso de cierto periodo de tiempo después de acreditado el fallecimiento del titular. Y, por tal razón, es imposible un balance que nos permita conocer el saldo, favorable o desfavorable, del número de fincas con que en verdad aumenta cada año el acervo común de las inscritas. Esto hace pensar, para un futuro no lejano, en la necesidad de arbitrar remedios legales que impidan esas voluntarias deserciones del Registro. Inscrita una finca, acogida ya a las normas privativas de la legislación hipotecaria, no debiera darse validez a los actos jurídicos que la afecten si no se han observado las formas y requisitos determinados en aquella legislación. Y esto nos llevaría a la feliz idea expuesta por LÓPEZ MEDEL en su reciente y notabilísima obra (13) sobre la «inscripción obligatoria progresiva».

Mas, dejando a salvo la incógnita de las fincas muertas, la estadística oficial nos ilustra con datos alentadores sobre las fincas que nacen a la vida del Registro. En 1958 se inmatricularon en dominio 177.063 fincas rústicas y urbanas por un valor total

(13) El pensamiento de LÓPEZ MEDEL sobre este particular parece más ponderado y práctico que el de cuantos patrocinan la simple «obligatoriedad de la inscripción» general y absoluta, que de antemano quedaría condenada al fracaso en grandes zonas de la nación y respecto a gran número de fincas de escaso valor y superficie. La obligatoriedad podría ensayarse en ciertas zonas y para determinadas fincas; y, desde luego, parece lo más lógico que para las que se hallan ya registradas.

de 1.336.521.858 pesetas, y en 1959, por la antedicha razón de crisis económica, solamente 169.560, con un total valor de 1.095.034.856 pesetas.

En el decenio 1950-59 las inmatriculaciones totalizaron 1.497.258 fincas con un valor de 7.397.562.465 pesetas, que, sin hipérbole, ha de ser, en realidad, más del doble y quizá del triple. Comprobamos también en este punto que la difusión del sistema sigue un ritmo creciente, como corresponde a las facilidades concedidas por el legislador y que permite cotejar con optimismo las enseñanzas de tiempos anteriores (14).

V.—EL REGISTRO Y LA EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Los legisladores de 1861 concibieron su obra en plena época liberal, de individualismo capitalista y la proyectaron sobre una propiedad territorial quiritaria, casi absoluta, sancionada por el Derecho romano y el Código de Napoleón. Estaba, a la sazón, en marcha la vasta obra de la desamortización que, aunque por tantas consideraciones censurable y aun nociva, no dejó de poner en manos de los particulares ingentes masas de fundos rústicos que sirvieron de cimiento al progreso agrícola nacional (15). Los legisladores comprendieron la necesidad de facilitar el crédito con base en la tierra, y esta consideración fué el principal motor de su fecunda labor.

Pero la propiedad de esta segunda mitad del siglo xx no es la misma, se quiera o no se quiera, que la propiedad de hace un siglo. Las doctrinas de la función social, del bien común, del abuso del derecho, del intervencionismo del Estado, del nuevo Derecho

(14) Aun cuando en épocas anteriores las inmatriculaciones superaron a veces las anteriores cifras, ha de tenerse en cuenta que en su inmensa mayoría eran de fincas inscritas en posesión, condenadas en su mayor parte a ausentarse del Registro, dejando interrumpido el tracto. En todos los Registros rurales hay millares de esas inmatriculaciones muertas apenas nacidas.

(15) En 1875, en su *Tratado de Legislación hipotecaria y de inscripción del dominio y demás Derechos reales sobre inmuebles en España*, Joaquín Moscoso DEL PRADO decía: «El estancamiento de la propiedad producido por la amortización civil y eclesiástica, su consiguiente escaso movimiento y el poco espíritu de empresa de aquella época, no hacían tan necesarias las Leyes hipotecarias como hoy, en que la propiedad, exenta de trabas que la aprisionaban, circula más y más libremente.»

agrario, etc., han pasado de la esfera teórica al orden práctico de la legislación y del hecho. El liberalismo económico y jurídico del siglo XIX se ha ido paulatinamente modificando. Y, desde otro punto de vista, también las necesidades sociales han cambiado enormemente. Baste recordar las Leyes de expropiación, las agrarias, las de arrendamientos, la concentración parcelaria en lo rústico y la desconcentración en lo urbano, representada por la denominada propiedad horizontal.

De una propiedad privada individual entregada a su arbitrio por un liberalismo económico absoluto, se ha pasado a una propiedad de marcado matiz social o de interés público, a veces adscrita a grupos familiares y siempre subordinada al bien común y las necesidades sociales. Muchas de las doctrinas de los juristas precursores de la idea de propiedad-función social—COMTE, DUGUIT, DURKHEIM, MENDER, HAURION, COSENTINI, STAMMLER, CIMBALI—han tomado, al menos en parte, carta de naturaleza en muchas legislaciones positivas y la intervención del Estado, supremo exponente del interés común, en la propiedad privada es cada vez más acusada.

La institución de nuestro Registro de la Propiedad, tal como la delinearon los legisladores de 1861, se ha mostrado apta para servir la función que esas nuevas concepciones exigen. Ningún auxiliar más idóneo que el Registro de la Propiedad para asegurar el cumplimiento de los mandatos del Estado, en orden a la realización de su función social, por la propiedad privada inscrita en sus libros. Es más: la propiedad no inscrita se convierte en anárquica y fácilmente queda exenta de sus deberes sociales. Todo ello justifica que juristas de nuestros días, como LÓPEZ MEDEL (16), defiendan abiertamente la teoría del Registro de la Propiedad como un servicio público. Y esto pone de relieve, una vez más, la clara visión de SUMNER MAINE, al afirmar en su *Derecho antiguo*

(16) JESÚS LÓPEZ MEDEL, en su citada obra (pág. 127), afirma que «el verdadero destinatario del Registro es la sociedad entera», y más adelante (página 141) define el Registro, en su acepción de servicio público, como «una actividad pública, desarrollada por el Estado y bajo su control para garantizar, por medio de la publicidad de los Derechos reales inscribibles, el tráfico jurídico inmobiliario». FRANCISCO CERVERA, por su parte, lo define como «institución jurídica de interés social, organizada por el Estado como servicio público y confiada a unos funcionarios técnicos en Derecho que dependen del Ministerio de Justicia».

que «la causa más grande de los errores en las cuestiones de Derecho estriba en creer que los motivos que nos determinan hoy a mantener una institución tienen necesariamente algo de común con los sentimientos que en otros tiempos la crearon».

Nuestro Registro puede servir perfectamente para cumplir las finalidades que pretendieron sus creadores, y al mismo tiempo para cumplir las exigencias de las nuevas necesidades sociales. Es el instrumento útil para el concepto jurídico de la propiedad de hace un siglo y para el concepto actual de la misma. Ha dado seguridad y certeza al dominio creando las condiciones necesarias para la creación y difusión del crédito territorial; ha contribuido a fomentar la riqueza privada y a evitar los inacabables pleitos inmobiliarios de otras épocas, y ha permitido la circulación y el comercio de los bienes inmuebles mediante la iniciativa privada. Pero también ha colaborado en incrementar la riqueza pública, sirviendo de instrumento a la Hacienda nacional, provincial y aun municipal; ha hecho posible la lucha contra el minimifundio (concentración parcelaria, unidades mínimas de cultivo) y la adscripción de fincas a una familia (patrimonios familiares); ha abierto cauces prácticos y seguros para defensa de los derechos de arrendatarios e inquilinos al acceso de la propiedad mediante los derechos de tanteo y retracto; ha permitido, aun antes de regularse por la Ley, la creación de la denominada «propiedad horizontal», resolviendo, al menos en parte, uno de los problemas más acuciantes de nuestra época; y ha permitido, mediante la fe de las inscripciones, la financiación por el Estado o por los organismos oficiales, de los bloques urbanos que tienden a atenuar el problema de la vivienda, facilitando el acceso a la propiedad de vastos sectores de la sociedad.

El cumplimiento de todas estas finalidades, muy diferentes a las iniciales de 1861, aseguran la pervivencia de la institución registral, flexible y adaptable a las circunstancias de la evolución jurídica y social. Sólo una catástrofe social y política de inmensa magnitud, inconcebible en el Occidente libre, podría convertir en inútil y hacer desaparecer la institución del Registro de la Propiedad y su científico Derecho; pero entonces habrían desaparecido también muchas otras cosas más importantes que el Registro.

VI.—EXPANSIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

La creación en 1861 de un sistema de publicidad mediante el Registro de las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles, ofrece perspectivas mucho más amplias cien años después. La idea de asegurar esas relaciones jurídicas y los derechos resultantes mediante la inscripción en un Registro público, que las hace eficaces frente a terceros y llega a dotarlas de irrevocabilidad, puede extenderse también a muchos bienes muebles, fácilmente identificables.

Los principios de publicidad, especialidad y legalidad en que se basa el Registro inmobiliario son también aplicables a esos bienes muebles. De ahí se deduce el nacimiento de una nueva rama jurídica denominada, en sentido amplio, «Derecho Registral».

Con razón el profesor CASTRO ha dividido las cosas en *registrables* y *no registrables*, distinción más concreta en PASCUAL MARÍN, que las diferencia en cosas *susceptibles de publicidad material* y cosas *susceptibles de publicidad formal o registral* (17).

Estas ideas ya han plasmado en la legislación positiva patria por la Ley de 16 de diciembre de 1954 de «Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento», en la que se aplican, para los establecimientos mercantiles y los automóviles, postulados muy semejantes a los que respecto a inmuebles estatuyeron los legisladores de 1861. Claro es que, por ahora, ese nuevo Registro es tan sólo de gravámenes—hipotecas y embargos—, pero las necesidades sociales han de obligar, sin tardar mucho, en hacer indispensable el registro jurídico de esa clase de propiedad, precisamente para la seguridad de su tráfico y los efectos, por lo menos, respecto a terceros. He aquí otra tarea futura para las nuevas generaciones de juristas.

(17) PASCUAL MARÍN PÉREZ, en su precursor libro *Introducción al Derecho registral*, pág. 44.

VII.—ORIENTACIONES FUTURAS.

Ya quedan esbozadas en cuanto antecede. Nuestras instituciones registrales, que pueden parangonarse con ventaja con la mayoría de las extranjeras, pervivirán y progresarán. Para su progreso será necesario arbitrar medios legales que hagan progresivamente necesaria o constitutiva la inscripción respecto a ciertas categorías de inmuebles, empezando por los que ya están acogidos al sistema. Habrá de coordinarse el Registro con el Catastro cuando éste se halle en su fase definitiva, sin olvidar que en España, por haber sido muy anterior el Registro al Catastro, ha de coordinarse éste con aquél y no viceversa. Y ha de extenderse el Derecho registral a diversas clases de bienes muebles susceptibles de publicidad formal, siguiendo el camino iniciado con fortuna por la reciente legislación de hipoteca mobiliaria.

Con todo ello se contribuirá a nuestro progreso jurídico general, como de modo tan prodigioso contribuyó a ese mismo progreso la legislación de 1861, cuyo centenario nos proponemos conmemorar (18). Porque han sido tantos los frutos de la obra de aquellos insignes legisladores que se puede afirmar, sin hipérbole, que si en 1861 no se hubiera promulgado la legislación registral, tendríamos ahora, con un siglo de retraso, que volver a descubrirla e implantarla (19).

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL.

Doctor en Derecho.

Registrador de la Propiedad.

(18) Considerando imparcialmente cuánto debe a la legislación hipotecaria nuestro progreso jurídico, hay que convenir en que es una deuda de honor de todos los juristas españoles el contribuir a exaltar y honrar la memoria de los legisladores de 1861 al cumplirse el primer centenario de su magna obra legislativa.

(19) La extraordinaria premura con que ha tenido que ser concebido y redactado este trabajo ha obligado a su autor a un mero apuntamiento de temas que, por su importancia, requieren más amplio y meditado desarrollo.