

V A R I A

CURSO DE CONFERENCIAS SOBRE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL (años 1951-52). Centro de Estudios Hipotecarios. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.—Prólogo del excelentísimo señor don Antonio Iturmendi Bañales, Ministro de Justicia. Madrid.

Brevemente, para ejemplo de orientación de largo alcance, nuestro Ministro, jurista práctico, capta y expone una realidad, con referencia a la actuación de los Registradores de la Propiedad, adjetivada de gubernativa en los albores de nuestro sistema hipotecario, y añade: «Ni la función legitimadora confiada al Registro, ni la naturaleza de la decisión resultante de la Calificación, ni los derechos sobre cuya existencia y validez se califica, ni el lugar que formalmente corresponde al Derecho Inmobiliario en nuestro Ordenamiento jurídico general, permiten mantener ya semejante ficción.»

La jurisprudencia registral disfruta de pareja autoridad doctrinal que la emanada de los órganos de la organización judicial civil común. Está justificado el abordar de frente la «dualidad legislativa jurídico-privada que artificiosamente se mantiene entre nosotros. Sólo la integración de la Ley Hipotecaria en el Código civil, y acaso el robustecimiento de la eficacia civil de la calificación registral pueden clarificar definitivamente el alcance de nuestro sistema inmobiliario».

Una voz serena, objetiva, sin partidismos, pone de relieve un hecho que demanda una correlación entre su importancia y sus resul-

tados. Supongamos un documento, calificado duramente con una nota denegatoria que le impide su entrada en el Registro, órgano supremo de publicidad *erga omnes* y faro orientador de cualquier persona, denominada tercero en general, que busca el refugio, el puerto de aguas tranquilas (la seguridad jurídica inatacable) entre las densas tinieblas de la clandestinidad que impiden ver la entrada del puerto (aunque esa entrada exista y tenga por señales ocultas en la gaveta de roble o en la caja de acero, el título del transferente y el título del adquirente). La nota denegatoria no dice nada más y nada menos, que le está negada al documento la publicidad para todos, el que sea público para todos, el que produzca efecto contra todos, por que es nulo con arreglo al artículo tal del Código civil.

Pues bien, ese documento cuya nota está viva, porque no se ha atrevido su titular a recurrir contra ella gubernativamente, ni ha sido objeto de decisión judicial contradictoria con la nota, y que por tanto, lleva en la frente un estigma, al modo infamante de la flor de lis de los marcados en el hombro en la Francia de Luis XIII, ¿cómo puede circular y producir efectos, al igual que los demás que aparecen inscritos y sellados, lo que indica que producen ya efecto, no solamente inter partes, sino también con respecto de terceros, con respecto de todos? No podrá originar un fraude, porque de su simple exhibición cualquier interesado conoce los reparos y tomará sus precauciones. Incluso al entregarse a un Notario, este verá la nota aún antes de leer su contenido y advertirá a los otorgantes el riesgo en que incurren, y en los casos de minuta o de contumacia, aunque se otorgue nuevo documento, éste y los demás que en él se apoyen estarán condenados a vivir en la clandestinidad, fuera del Registro, con la dudosa validez de una nulidad no declarada judicialmente pero susceptible de impugnación, puesto que a pesar de lo declarado en las primeras palabras del artículo 1.257, del Código civil (los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan...), los contratos nulos de pleno derecho y por tanto inexistentes, ningún efecto pueden producir.

Y sin embargo, ningún precepto recoge estas enseñanzas, ni estos hechos. El mismo artículo 100 del Reglamento Hipotecario, al limitar la extensión de la calificación a los efectos de extender, suspender o negar el asiento solicitado, añade que no impide el procedimiento judicial correspondiente, ni prejuzga la decisión que se adopte. Pero omite cuanto se refiere a otros efectos civiles, que no se salvan

expresamente, pero que tampoco quedan negados, cual corresponde a un precepto reglamentario.

Tiene razón nuestro Ministro al poner de relieve este problema y demandar su solución con «el robustecimiento de la eficacia civil de la calificación registral», así como también su referencia a la integración de la Ley Hipotecaria en el Código civil tiene un motivo, artificioso más que real, porque a mi juicio está creado por los fetichistas del sol (el Código civil), inclusive los que se proclaman defensores incondicionales de nuestro derecho tradicional, que prescinden de que un gran número de disposiciones del Código no tienen inspiración española, que olvidan que tan tradicionales o más tradicionales aún, por ser más antiguas, son nuestras costumbres y nuestras leyes de inspiración germánica o de origen ibérico, que las de orientación romana, y que cierran los ojos ante el hecho de que el fetiche tiene tal número de parches y enmiendas y está tan carcomido por la polilla de la vetustez en partes vitales de su estructura, que tiene tanto parecido con el original como una fotografía de un accidentado de setenta y cinco años, después de vendado y curado, tiene de parecido con otra fotografía del mismo sujeto cuando tenía diez años.

Nuestro sistema latino de Derecho civil, subsiste íntegro después de la vigencia de la Ley Hipotecaria: la disposición final derogatoria de dicha Ley deja intacto el Código civil... Unanse a estos alaridos la buena o la mala fe en algunos y la ignorancia en otros y se crea un problema artificial. ¿Desde cuándo se requiere derogación expresa de una Ley anterior? El mismo Código civil, *vigente e intacto*, en su artículo 5.º, ordena que las leyes sólo se derogan por otras posteriores: la fecha, por sí sola significa derogación, cuando lo nuevamente estatuido sea incompatible con lo preceptuado en la Ley anterior; lo contrario supondría la vida eterna terrestre y cualquier Ley, contradictoria con las nuevas normas, seguiría rigiendo absurdamente, a menos que un pequeño detalle de forma, *que no se exige*, le diera muerte legal. Los absurdos no pueden prevalecer jurídicamente. Además, ya estaba anunciado en la Exposición de Motivos de la Ley primitiva que «el Derecho civil experimenta alteraciones trascendentales; apenas hay una de sus instituciones a que no afecte la innovación: ...en el de la propiedad y de los demás Derechos reales en la cosa a su adquisición, su conservación, su transmisión y sus modificaciones; a todo afecta gravemente el nuevo

sistema; todo ha sido sujetado a revisión; todo ha sufrido grandes modificaciones.»

De acuerdo con lo expuesto y respetando íntegramente lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (el argumento se vuelve al revés; quien deja intacta e íntegra a la Ley Hipotecaria, es el Código civil), dicho Código, en el Libro Segundo, al tratar «De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones», es decir, al regular en general lo relativo a estas materias, en su Título VIII, artículos 605 a 608, preceptúa que los títulos de dominio o de otros Derechos reales que no estén inscritos en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero y que los efectos y el valor de los asientos del Registro están determinados en la Ley Hipotecaria, y que se estará a lo dispuesto en esta Ley, con preferencia a lo dispuesto en el Código en tales cuestiones. Por eso, en el Libro Tercero e inmediatamente, el Código trataba de los diferentes modos de adquirir, sin que ello sea obstáculo para que los efectos y el valor de los asientos del Registro puedan resultar otros, que en caso de incompatibilidad son preferentes por estar salvados expresamente, por estar contenidos en una Ley especial absolutamente respetada (artículo 16). Ley que, además, es objeto de concretas referencias para que no haya lugar a dudas en varios artículos del Código, y que demuestran la indiscutible supremacía de la Ley Hipotecaria en cuanto se sale de las relaciones inter partes (artículos 1.124, 1.219, 1.473, 1.524, 1.537, 1.880. etc.), aun cuando también hay preceptos en la citada Ley que son de aplicación inter partes. Mucho más cuando la última Ley Hipotecaria es de 8 de febrero de 1946, posterior al Código civil y derogatoria de éste en cuanto le contradiga o sea incompatible con sus preceptos, de acuerdo con lo afirmado por el propio Código civil. Lo antes dicho está ratificado por la misma Ley Hipotecaria (artículos 1, 32, 34, 38, 40 in fine, etc.). Ley posterior y especial, para la cual el Código civil es *supletorio* (artículo 16 del Código civil). En resumen: el Código civil está intacto ...en lo que no está reformado. Para concluir con esta perogrullada, han sido precisos argumentos en pro y en contra, que demuestran lo artificial de la cuestión debatida.

En cuanto a los trabajos que contiene el volumen, todos de Registradores de la Propiedad, rompe el fuego José Alonso Fernández, ese castellano viejo (no por la edad, sino por el lugar de su nacimiento), serio poseedor de todas las virtudes de la vieja Castilla, con

hábito ordenado de trabajo, puntal de los más firmes de nuestra Mutualidad, que para él no tiene secretos, excelente compañero, impetuoso con ribetes de violento cuando se trata del honor, del justo trato o del legítimo interés del Cuerpo de Registradores de la Propiedad o de los Registradores en particular, y que en una labor callada, modesta, prototipo de otras semejantes que abundan en mis compañeros aunque no se aireen, ha sabido merecer y tiene el respeto de propios y ajenos y el aprecio de cuantos conocen su fructífera labor. Su tema: «El débito y la responsabilidad», teoría que vio la luz en Alemania, pero con raíces en todos los países; la obligación no es única, porque se desdobra en un deber y en un aseguramiento, en un pagar. Savigny, Sohm, Windscheid, Bekker, Brinz, investigan; Gierke, resume y expone; Schuld y Haftung (de persona, de patrimonio y de cosa). El débito y la responsabilidad en el Derecho romano, en los Fueros municipales y en el Derecho actual (artículo 1.911 del Código civil). Obligación sin débito: obligación natural, obligación solidaria, el beneficio de inventario, la adjudicación para pago de deudas, el derecho real, las hipotecas con responsabilidad limitada y en garantía de rentas y prestaciones periódicas, la compra de finca hipotecada. Todo es objeto de referencias, en un bien trabado y desenvuelto estudio de una doctrina no muy estudiada en los publicistas jurídicos españoles.

Antonio Ríos Mosquera, gallego fino, sutil de espíritu, buen charlista, cordial y simpático, buscador incansable de problemas jurídicos y de antigüedades en el Rastro madrileño, gran catador de soluciones y de audaces ideas, orador culto y fácil, desarrolla minuciosamente un trabajo titulado: «De la fiducia a la hipoteca mobiliaria». Quien margina cartas particulares con frases latinas impresas, no podía menos de andar entre los textos romanos como entre íntimos conocidos. La historia que nos muestra, es completa: las cosas muebles y los derechos de garantía; las varias formas de garantía (fiducia, pignus, hipoteca, anticresis); la entrega de la cosa al acreedor o su permanencia en poder del deudor. Luego, pasa a nuestro Derecho histórico y actual, desde el Fuero Juzgo a la Ley de 5 de diciembre de 1941, con los precedentes de esta en nuestra Patria y en el extranjero. Estudia los problemas del Registro de cosas muebles, singularmente el Derecho de persecución y señala cómo podría organizarse este Registro (Códigos suizos e italiano). Examina la Ley de 1941, la práctica registral, las opinio-

nes doctrinales y la R. de 20 de diciembre de 1941. Termina con el único punto de partida: cosas muebles registrables, muebles hipotecables y muebles pignorables.

Manuel Villares Picó, también gallego, hombre serio y formal, profundo en todos sus trabajos, con arraigadas convicciones, buen escritor y excelente hipotecarista, también con copiosa aportación de datos y citas, fija los «Principios hipotecarios en la Ley de 1861. Sus antecedentes y evolución». Son fundamentales la publicidad y la legalidad; coadyuvantes de éstos la especialidad y el tracto sucesivo, y corolarios o consecuencias los principios de inscripción, de prioridad y de preclusión, así como los de legitimación, fe pública registral y buena fe. Uno por uno los expone y comenta, sin omitir las cuestiones acerca de la inscripción como modo de adquirir o de si suple a la tradición y al momento en que el tercero debe hallarse en situación de buena fe. Buena lección de Historia y de técnica registral.

Valeriano de Tena y Martín, modelo de Registrador, que aunque se le conozca por Valerio nada tiene de común con el Emperador romano, procede de la Extremadura de grandes encinares y dehesas sin límites, y con espíritu formado con las características de su tierra, recia, dura, luminosa y fecunda, desentraña las cuestiones que trata hasta agotarlas, con maestría y argumentos sólidos, excursiones al extranjero y observaciones personales de indudable trascendencia. Duro calificador, dicen que al mismo tiempo facilita las soluciones en una labor constructiva, sin adoptar nunca la postura estéril de lo inmovible. Escucha al consultante y resuelve rápido, con el dominio de la técnica, del Derecho y de la experiencia. Difícil facilidad para contestar y complacer. Desarrolla las «Proyecciones del Derecho de accesión en el Registro de la Propiedad». El hecho jurídico de la accesión, que abre paso al Derecho de accesión, no puede menos de producir efectos en el Registro de la Propiedad, cuando de accesión de inmuebles se trate. La normal es la accesión directa, en sus varias modalidades, bien en los bienes de naturaleza física, bien en la extensión objetiva de los derechos reales, en especial de la hipoteca. Curiosa, la accesión inversa (la superficie no cede al suelo, sino el suelo a la superficie). Estudio de grandes vuelos el relativo al derecho de superficie, en su historia, naturaleza, constitución, caracteres, canon, extensión objetiva, retractos, extinción y entidad hipotecaria de este derecho, y eso que omite, por falta de

tiempo y de espacio en aquel momento, su alineabilidad, resolución, consolidación con el dominio del suelo, renuncia, financiación, especialidad en el patrimonio forestal, etc. Queda explicado lo de minucioso con que hemos calificado tan completo, a la par que parcial, desarrollo del referido tema.

Francisco Ruiz Martínez, andaluz injerto en navarro, de grandes dotes personales y bronca voz, inteligente, trabajador y con dominio pleno del latín, que le sirve también para analizar los primitivos textos germánicos en sus ratos de ocio. Sabe penetrar en la entraña de cuanto toca, es muy celoso en su profesión y conocedor de los recovecos de la legislación hipotecaria. Nos regala con «Algunas consideraciones sobre la calificación registral», materia peligrosa, objeto de ataques directos, motivo de recelos y resentimientos, que como el mismo conferenciante reconoce «induce... no a la función docente, augusta y señera (del catedrático), sino a la anti-pática de examinador y calificador, con la doble secuela de superioridad e inferioridad en que se colocan profesor y alumno». Comienza por analizar la palabra calificación, continúa con la naturaleza de la función calificadora, señala su objeto, entra en el concepto de legitimación, requisitos formales de la documentación y contenido de la misma. Una lección teórico-práctica y una exposición de cómo se ejerce en la realidad esta noble función de calificar.

José Azpiazu Ruiz, santanderino y *pasiego*, cauteloso, con recámara, temible Abogado que en la demanda guarda sus triunfos y cuando el contrario incurre al contestar en error de fondo, forma o enfoque, en la réplica saca los triunfos de la manga y le tritura contundentemente. Pero que como publicista hipotecario es todo franqueza e impetuosidad por el entusiasmo con que defiende el sistema registral y las repercusiones procesales de sus normas y principios, tan claramente definidas en la última reforma hipotecaria. Jurista práctico, sin mengua de la doctrina que conoce a la perfección, y bien dotado de mente y de pluma, no vacila en sostener sus profundas convicciones, por cierto muy brillantemente. Archivo viviente de cuanto se ha dicho y hecho acerca del artículo 41 de la Ley, en su conferencia, dedicada a exponer «Algunas ideas en torno a los problemas surgidos con ocasión de la delimitación de perfiles del proceso establecido en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria», justifica la elección del tema, anecdóticamente y con gracejo, lo que no excluye la cita de los Códigos civiles suizo y austriaco. Señala

la naturaleza ejecutiva del procedimiento, con referencias completas a las doctrinas expuestas por los juristas españoles; estudia una por una las causas de oposición, los efectos de los títulos posesorios no inscritos frente al tercero hipotecario del artículo 24 de la Ley y se detiene en el extremo interesantísimo de la prescripción, para dedicar luego su atención a las inscripciones de inmatriculación, a las anotaciones de demanda (cuestión muy debatida), a la caución, a las reformas recogidas en el artículo 81 del Código de la Propiedad de Africa Occidental Española y reseña algunas Sentencias de importancia. Termina aconsejando el estudio de la legitimación y del principio de prioridad, de singular importancia en nuestro sistema hipotecario.

Por último, Ramón de la Rica, nuestro gran La Rica, grande y ancho, macizo de cerebro y de cuerpo, bonachón y tozudo, una de las más brillantes y mejor cortadas plumas al servicio del Derecho Inmobiliario, que escribe en el más puro y castizo castellano, exponiendo sus bien meditadas ideas con soltura y diafanidad envidiables. No hay duda de que para escribir así es requisito indispensable que antes de verterlas al papel estén claras en el pensamiento y La Rica posee este don insuperablemente. Por eso es nuestro gran vulgarizador del antes intrincado sistema hipotecario, coco de muchos y espesa selva donde otros asustadizos o cómodos peritos jurídicos no se aventuraban a entrar. Sus certeros comentarios y su ardorosa defensa del Registro son bien conocidos. Eligió por tema la «Dualidad legislativa de nuestro régimen inmobiliario», en cuyo desenvolvimiento trató; de la *traditio* y Registro de la Propiedad; dualismo de la legislación sobre inmuebles; génesis y finalidad de nuestra legislación inmobiliaria; desintegración de la Ley Hipotecaria y el Código civil; orden de prelación de los textos legales; la doctrina del título y del modo y la propiedad inscrita; Registro de títulos, pero no de modos; opiniones doctrinales; orientaciones de la jurisprudencia y conclusiones. Esta conferencia y la de Ruiz Martínez dieron ocasión a las expuestas afirmaciones del Ministro de Justicia, lo que demuestra su trascendental importancia.

Para terminar, quiero rendir tributo de admiración a todos los conferenciantes, ejemplos vivos de profesionales entusiastas, modelos de funcionarios, dotados superabundantemente de inteligencia, voluntad y capacidad de trabajo. Si en la rápida semblanza de cada uno, que en pocas líneas he intentado dibujar, hay algún rasgo que

les desagrade, tengo por seguro que le admitirán sin protesta por el afecto que les consta siento por ellos y por la intención de amenizar en algo la aridez de esta clase de trabajos, para que resulte algo grata su lectura a quien pacientemente se le ocurra leer las mal pergeñadas líneas de esta sección. No cabe ofensa sin intención, ni palabras que admitan doble sentido. Todo va en línea recta, franca y leal, cual cumple a un mal discípulo que quisiera figurar, aun en el último puesto, en la defensa de normas que proporcionan la seguridad y la paz en el campo inmobiliario.

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad.