

Inscripciones constitutivas

La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 dice lo siguiente: «La inscripción, si bien continúa siendo potestativa y de efectos declarativos... Si no se da a la inscripción carácter constitutivo...».

Coincide con el pensamiento de los autores de dicha Ley el por tantos motivos Ilustre Notario de Madrid, Rafael Núñez Lagos, que añade: «He de recalcar algo meramente técnico: no hay negocio, documento, ni asiento de inscripción constitutivos sin consentimiento en el instante final. Es una consecuencia del papel absorbente del consentimiento en la perfección de los negocios jurídicos» (1).

La misma opinión de que la inscripción no es constitutiva en nuestro Derecho ha sido mantenida recientemente por Ramos Folqués (2).

En parecidas ideas se inspira la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1947, en que dice «Salvo las especiales normas establecidas para la hipoteca, la inscripción en el Registro de la Propiedad no es constitutiva de derechos, sino declarativa, o sea, que los derechos reales nacen, se transmiten y se extinguen fuera de Registro» (3).

(1) *Hechos y Derechos en el Instrumento Público*, pág. 300. Este párrafo y los siguientes de dicho libro son reproducción de otros de su estudio *El Registro de la Propiedad Español* (*Revista Crítica*, 1949, página 151), con algunas aclaraciones o rectificaciones. Ver nuestro trabajo *¿Es constitutiva la inscripción en el derecho real de hipoteca?* (*Revista Crítica*, 1949, pág. 378).

(2) *Revista Crítica*, 1952, pág. 628.

(3) *Rodríguez Navarro, Doctrina Civil del Tribunal Supremo*, tomo II, página 4.313.

¿Será exacto que en nuestro Derecho la inscripción es siempre de efectos declarativos, o que no hay inscripción constitutiva sin consentimiento en el instante final?

Seguramente Carnelutti nos ilustrará sobre esta materia. Para ello haremos un extracto, tal vez excesivamente sintético, pero suficiente para nuestro estudio, de su teoría general del Derecho (1).

La fuerza vital, dice, consiste precisamente en que los seres que tienen vida sienten un estímulo que los impulsa a combinarse con otros complementarios. Ese estímulo actúa mediante una sensación penosa mientras falta la combinación, y mediante una sensación agradable cuando la combinación se produce. Esta tendencia a la combinación de un ente vivo con su ente complementario constituye una necesidad. Y la condición de aptitud de los entes para satisfacer una necesidad constituye su utilidad. La relación entre el ente que experimenta la necesidad y el apto para satisfacerla es el interés. Interés, por tanto, es la utilidad específica de un ente respecto a otros. Cuando dos o más personas tienen intereses opuestos surge el conflicto, que es debido a la limitación de los bienes. El conflicto de intereses se puede resolver mediante reglas de ética o de moral. Pero cuando ésta no basta o falla, interviene el Derecho imponiendo la norma para la solución del conflicto, con la fuerza de que carece la ética. El Derecho solucionará el conflicto concediendo a una parte el poder o facultad de obrar (libertad de desenvolver el interés propio), y a la otra parte imponiéndola el deber u obligación (necesidad de no desenvolver el propio interés). Ese poder y ese deber constituyen cada uno aisladamente una situación jurídica, pero se hallan necesariamente emparejados y constituyen el aspecto de una relación. El concepto de poder se integra en el de deber, y viceversa. Por eso se habla, para designar la situación jurídica, de relación jurídica. Pero la vida no es estática, sino dinámica. Es un continuo deslizarse en diversas situaciones, cuya aparición y desaparición constituye el hecho jurídico. Hecho jurídico es, por tanto, un hecho material que cambia una situación jurídica. Para Carnelutti «una situación jurídica puede cambiar de tres maneras en su aspecto jurídico: o porque llegue a ser jurídica una situación que no lo era, o porque llegue a ser no jurídica una situación que

(1) *Teoría General del Derecho*, traducción de G. Posada.

lo era; o porque una situación jurídica cambie su juricidad» (1). Los primeros son hechos jurídicos originarios, y los dos últimos derivados. Los hechos jurídicos originarios son siempre constitutivos. Los hechos jurídicos derivados hay que estudiarlos relacionando la situación jurídica inicial y la final. El hecho jurídico puede dejar subsistente la situación inicial o eliminarla. El primero es un hecho jurídico constitutivo; el segundo, extintivo. «El hecho jurídico extintivo es, con relación a la nueva situación, un hecho constitutivo, pues la eficacia extintiva se refiere a la situación precedente» (2).

En este sentido fué usado por don Jerónimo González la palabra constitutivo. Para él, no sólo la inscripción es constitutiva, sino también la cancelación, siempre que una y otra produzcan la modificación del derecho real, es decir, de la situación jurídica del derecho real que había antes de practicarse el asiento (3). En esto don Jerónimo González se adelantó en muchos años a Carnelutti.

El tecnicismo de don Jerónimo González adquirió pronto carta de naturaleza en nuestra Patria, hasta conseguir verdadera popularidad. Hoy apenas si se emplea otro.

Así Campuzano (4) dice lo siguiente: «Lo más interesante, al estudiar la inscripción como una de las bases de nuestro Derecho Inmobiliario, es distinguir los casos en que se nos presenta como *constitutiva* de derechos, de aquellos otros en que aparece como simplemente *declarativa*. En el primer caso se condiciona a ella, jurídicamente, el nacimiento de la situación real; en el segundo, implica tan sólo la proclamación de situaciones reales ya existentes».

Para López Torres (5): «La inscripción constitutiva crea y, por tanto, protege el derecho apto para ser plasmado en ella; la declarativa hace posible la expresión formal de un derecho creado extra-registralmente».

Roca Sastre (6) afirma lo siguiente: «En el sistema de inscripción constitutiva (Alemania, Suiza, Austria, Suecia, etc.) para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción del

(1) Lugar citado, pág. 207.

(2) Lugar citado, pág. 237.

(3) Puede comprobarse en *Estudio*, tomo I, págs. 102, 103, 157, 361, 372, 374 y 375.

(4) Registros, pág. 132.

(5) Legislación Hipotecaria, segunda edición, tomo I, pág. 105.

(6) Instituciones, tomo I, pág. 49.

derecho real es preciso que se inscriba el acto jurídico correspondiente.. En el sistema de inscripción declarativa (Francia, Bélgica, Italia, etc.) en todo caso es el acto o título jurídico inscribible lo que opera la constitución, transmisión, modificación y extinción sin necesidad de que esté registrado». Obsérvese que en el primer párrafo usa la palabra *constitutivo* en dos sentidos totalmente distintos: uno, en el gramatical, y otro, en el técnico. La inscripción es *constitutiva*, dice, cuando produce la *constitución*, transmisión, etc. Para no incurrir en equívoco, con olvido, además, de la regla lógica de que la palabra definida no debe repetirse en la definición, ha debido decir: La inscripción es *constitutiva* cuando produce la *creación*, modificación, etc. (1).

Sanz Fernández (2) se expresa en los siguientes términos: Inscripción declarativa «es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadir un valor especial en sí misma», y constitutiva «aquella, en sí misma o con otros elementos previos de carácter necesario dan vida al derecho real, o, como dice Wolff, aquella que es un elemento a la constitución, supresión o modificación del derecho real». En este texto también se da un doble significado a la palabra *constituir*, y, para evitar el equívoco ha debido decir: Inscripción constitutiva es aquella que es un elemento a la *creación*, supresión o modificación del derecho real.

Por lo contrario, Casso acierta a evitar el equívoco en la siguiente forma: «Es *constitutiva* la inscripción cuando ésta se exija como requisito para que nazca, se transmita, modifique o extinga el derecho real de que se trate. Es meramente *declarativa* la inscripción cuando se atribuye al *acto o título* jurídico inscribible valor, por sí sólo, para crear o *constituir*, transmitir, modificar o extinguir el derecho real de que se trate, aunque no esté registrado» (3).

Y Castán (4), con referencia a la hipoteca, dice: «No sólo está sujeta la hipoteca al régimen de publicidad de todos los derechos reales, sino a una publicidad especial, pues requiere la inscripción como *solemnidad constitutiva*, de tal modo que la hipoteca no ins-

(1) En alguna ocasión no se libró de este equívoco el propio don Jerónimo González, como se puede comprobar en *Estudios*, tomo I, pág. 157.

(2) *Instituciones*, pág. 239 y ss.

(3) Derecho Hipotecario, pág. 102.

(4) Derecho Civil Español, séptima edición, tomo II, pág. 691.

crita no es válida, no ya con respecto a terceros, sino ni aun entre los interesados».

Estimamos que este significado de la palabra *constitutivo*, aplicado a los derechos reales sobre inmuebles, está de acuerdo con la expresada opinión de Carnelutti, y que, en cuanto a lo que debe entenderse por *constitutivo*, no hay nada más técnico.

Según ello, un hecho jurídico es constitutivo del derecho real cuando cambia la situación jurídica real precedente, sea por la creación de un derecho real nuevo, sea por su modificación, o por su extinción.

Sentadas estas premisas, en Derecho español se plantean los siguientes problemas: 1.º ¿Es exacto que no puede haber inscripción constitutiva sin consentimiento en el instante final? Porque, si así fuera, en nuestro Derecho no habría ninguna inscripción constitutiva. 2.º En el supuesto de que esa afirmación no sea exacta, ¿puede haber en nuestro Derecho inscripciones constitutivas? 3.º En el supuesto afirmativo, ¿cuáles son constitutivas, y cuáles no?

Entendemos que es excesivamente absoluta la afirmación de Núñez Lagos de que, técnicamente, no hay negocio, documento ni asiento de inscripción constitutivos sin consentimiento en el instante final. En primer lugar, piénsese en los casos de accesión continua, aluvión, avulsión, mutación de cauce y formación de isla, que, aunque, naturalmente, ni son negocio jurídico, ni documento, ni asiento de inscripción, demuestran que un simple hecho natural, sin la menor intervención de la voluntad humana, puede cambiar la situación jurídica del derecho de dominio, y ser, por tanto, constitutivo de ese derecho.

Pero es que esa afirmación entendemos que no es aplicable ni siquiera a los contratos. Estos se dividen en consensuales, reales y formales. Sólo en los primeros el instante del consentimiento coincide con la constitución del contrato, porque es el propio consentimiento lo que les perfecciona. Pero no ocurre así en los contratos reales y formales. En los primeros el momento de su perfección, y, por tanto, el de su constitución o del cambio de la situación jurídica, es el momento de la entrega. No existe depósito, ni préstamo, ni prenda, ni comodato, hasta el momento de la entrega de la cosa, y el consentimiento ha podido prestarse mucho antes. Lo mismo ocurre con los actos o contratos formales: no existe donación de inmuebles

hasta el otorgamiento de la escritura pública, lo mismo que no existe testamento abierto hasta que se cumple la última formalidad. Si después de firmada la escritura de donación de inmuebles por donante y donatario, o el testamento por el testador, y no hay duda de que unos y otros han dado el consentimiento, falleciese el Notario sin haber signado, firmado y rubricado la escritura o el testamento, no habría donación de inmuebles ni habría testamento. El legislador puede imponer, y de hecho impone, determinados requisitos formales para la perfección de ciertos actos o contratos, independientemente del consentimiento, siempre esencial en todo acto voluntario, y sus preceptos no pueden desvirtuarse por razones doctrinales. El imperio de la Ley así lo exige.

Pero es que, además, tratándose de derechos reales, nunca el consentimiento es constitutivo del derecho real, salvo en un caso excepcional que luego expondremos.

En nuestro Derecho rige la regla general del artículo 609 del Código civil, que dispone que la propiedad y los demás derechos reales, se adquieren y transmiten por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Esta puede ser real o simbólica. Si es real, por ejemplo, documento privado con entrega material, el consentimiento necesariamente ha tenido que ser anterior a la entrega, y es ésta la que produce el cambio en la situación jurídica del derecho real. En el mismo caso estamos si el contrato se formaliza en escritura pública, si de la misma escritura resultase o se dedujese que el otorgamiento no equivale a la entrega de la cosa (art. 1.462 del C. c.). En el caso de que la tradición sea simbólica, mediante el otorgamiento de escritura pública, es evidente que el consentimiento ha tenido que preceder a su otorgamiento, aunque ese consentimiento queda incorporado a la misma escritura. Si después de firmada por los otorgantes, vendedor y comprador, por ejemplo, falleciese el Notario sin haberla signado, firmado y rubricado, no valdría como escritura pública, pero sí como documento privado. Luego en los contratos no formales el momento constitutivo contractual o del cambio de la situación jurídica personal es, o puede ser, anterior al otorgamiento de la escritura. Ahora bien, lo constitutivo del derecho real en el caso de tradición instrumental, supuesta la preexistencia del derecho en el patrimonio del transmitente y la capacidad de los otorgantes, es la autorización por el Notario de la escritura matriz mediante

su signo, firma y rúbrica. No coinciden, por tanto, el consentimiento y la constitución del derecho real en el mismo instante.

Caso en que la constitución del derecho real coincide con el instante de emisión del consentimiento es el de que los interesados hayan supeditado la perfección del contrato al otorgamiento de la escritura pública. En este supuesto coinciden consentimiento y tradición, y la transmisión se produce en momento del consentimiento, pero no por éste, sino por la tradición.

Caso más claro es el del artículo 1.463 del Código civil. La entrega de bienes muebles, dice, se efectuará... por el sólo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo. En este caso el consentimiento, simultáneamente, perfecciona el contrato y cambia la situación jurídica del derecho de dominio.

Es, por tanto, la tradición lo que produce, por regla general, el cambio en la situación jurídica del derecho real, y, por consiguiente, lo constitutivo del mismo. Ciertamente que nunca se ha aplicado la palabra *constitutivo* a la tradición, pero, simplemente, porque se ha empleado respecto a ella un tecnicismo distinto.

Respecto a la tradición se ha hablado siempre de la teoría del título y el modo, que, más que una teoría, es un tecnicismo. Ese tecnicismo del título y el modo se fijaba en las causas de la transmisión, que son dos: el contrato y la tradición, o título y modo de adquirir. El tecnicismo moderno, especialmente en relación con el Registro, se fija en el momento del cambio de la situación jurídica del derecho real, que es uno solo, y le llama hecho constitutivo. Esas expresiones de causa remota y causa próxima, título y modo, y *conditio sine qua non*, son expresiones de la Filosofía Escolástica. Son su tecnicismo y ellos sabían muy bien lo que significaban (1). La tradición era para ellos causa próxima o modo de adquirir, pero no *conditio sine qua non* (2). La tradición es el hecho jurídico que cambia la si-

(1) «La *conditio sine qua non* es algo que se requiere para que obre la causa agente, pero no influye en el efecto, limitándose a remover un obstáculo que impedía obrar a la causa agente. Por ejemplo: la abertura de los postigos para que el sol entre en la habitación». (E. Collin, *Manual de Filosofía Tomista*, tomo I, pág. 149). Según esa definición, la no existencia de prohibiciones de enajenar es una *conditio sine qua non* para la transmisión.

(2) Castán, *Derecho Civil*, 1926, tomo I, pág. 233, y séptima edición, tomo II, pág. 169.

tuación jurídica del derecho real, y por eso es causa y no *conditio sine qua non* (1). De igual forma, en el caso de que la inscripción cambie la situación jurídica del derecho real, será causa, no *conditio sine qua non*. En otros términos la inscripción será constitutiva si produce el cambio en la situación jurídica del derecho real.

¿Y cuándo es constitutiva la inscripción, por producir el cambio en la situación jurídica del derecho real?

En nuestro Derecho hay casos en que, sin ninguna duda, se puede afirmar que la inscripción es constitutiva; casos en que, también sin ninguna duda, se puede afirmar que no lo es; y casos en que no se puede saber si es o no constitutiva.

Es siempre constitutiva en la hipoteca, por preceptuarlo así los artículos 1.975 del Código civil y 145 de la Ley Hipotecaria.

Por lo contrario, no es constitutiva en las inscripciones de inmatriculación (2). Tampoco es constitutiva la inscripción en las herencias y en las donaciones, pues en las primeras la transmisión se produce en el momento del fallecimiento del causante, y en las segundas con el otorgamiento de la escritura pública.

Pero no se sabe, ni se puede saber nunca en nuestro Derecho, si las inscripciones que no sean de inmatriculación, a título oneroso y de buena fe, es decir, las amparadas en el principio de publicidad, son o no constitutivas del derecho real. Dependerá de que el transmitente sea o no dueño en el momento de la tradición real o fingida, circunstancia ésta que quedará siempre en un misterio absoluto. El artículo 189 de la Ley Hipotecaria dice que la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se lleva a cabo por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna; pero lo cierto es que mediante esa primera inscripción no se produce ninguna concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral. Antes de practicarse esa inscripción primera el Registro nada decía respecto a quién es el dueño, y después de practicarse esa primera inscripción sólo nos dice quién se presume que es el dueño. Pero la Ley nada afirma. Por eso se publican edictos, para que el que se crea con mejor derecho pueda reclamarlo

(1) Balmes define la causa diciendo que es «lo que hace pasar algo del no ser al ser» (Citado por Dualde, *El Concepto de la Causa en los Contratos*, pág. 25.)

(2) No entramos en el problema que plantean las inscripciones de inmatriculación en relación con el artículo 1.473 del Código civil, porque por sí sólo ese problema requiere un estudio especial.

ante los Tribunales. Y por eso, también, esas inscripciones no producen efecto en cuanto a tercero hasta pasados dos años desde su fecha. Antes de practicarse la inscripción de inmatriculación no hay discordancia alguna entre el Registro y la realidad. El Registro nada afirma y no puede haber discordancia ni inexactitud en él. Esta puede surgir *precisamente* al practicarse esa inscripción primera. Con ella el Registro afirma, con presunción *juris tantum*, quien es dueño. Y puede darse el caso de que ese titular registral no sea el dueño. Prueba de ello son las Sentencias del Tribunal Supremo que declaran nulas las inscripciones de inmatriculación cuando no han sido practicadas a favor del verdadero propietario (1). Por eso se sigue ignorando si el titular es o no el dueño real de la finca. Y, obtenida por Sentencia firme la declaración de nulidad de una inscripción de inmatriculación, se puede inscribir esa Sentencia o el título en que funde su derecho la persona que la obtuvo a su favor. Pero esa inscripción también es de inmatriculación y otra persona que no hubiese sido parte en el procedimiento puede presentar nueva demanda para obtener la declaración de nulidad de la nueva inscripción e inscribir su título o la nueva Sentencia. Y así indefinidamente. No se trata de que sea más o menos probable, sino de que puede ser, y nadie puede garantizar que no llegue a ocurrir.

Por lo contrario, en las inscripciones segundas o posteriores, a título oneroso y de buena fe, una vez transcurridos los dos años desde la fecha de la inmatriculación, el Registro crea la realidad jurídica. El inmatriculante podrá no ser dueño, pero en esas inscripciones segundas y posteriores el derecho real surgirá *ex nihilo* por la sola fuerza creadora del Registro (2). Ni el título, ni la tradición,

(1) Por ejemplo, la de 16 de noviembre de 1922 (Rodríguez Navarro, *Doctrina Civil del Tribunal Supremo*, tomo I, pág. 1.104).

(2) Núñez Lagos, en su trabajo *Tercero y fraude en el Registro de la Propiedad* (pág. 46), intenta demostrar que la inscripción carece de sustantividad en nuestro Derecho de la siguiente forma: «Se puede lograr la nulidad formal de la inscripción (art. 30) sin afectar al título perfecto y válido, y no es posible la recíproca: que un título se anule y no se anule la inscripción que produjo, ni siquiera en el supuesto del artículo 34, es prueba evidente de que la inscripción carece de toda sustantividad». Se olvida de que, siempre que el derecho real surge *ex nihilo* por la sola fuerza creadora del Registro, la inscripción no se puede anular aunque el título constitutivo o traslativo sea nulo por no ser dueño el transmitente. Por ejemplo, el derecho real (hipoteca, censo, dominio, etc.) constituido o transmitido por el titular registral que no es dueño, bien por no haberlo sido nunca (en las inscripciones de inmatriculación y en las adquisiciones a título lucrativo o de mala fe), o bien porque ha dejado de

pueden crear *ex nihilo* un solo derecho real sobre inmuebles. Se limitan a cambiar de titular al derecho previamente existente en el transmitente, y, si éste no era dueño, nada adquiere el adquirente. En las inscripciones segundas y posteriores, a título oneroso y de buena fe, es indiferente que el titular anterior sea o no dueño, pues la sola fuerza del Registro crea el derecho real. Esta es la causa de la importancia excepcional del Registro de la Propiedad, y para eso se creó, para que quien pretenda adquirir un derecho real sobre inmuebles pueda hacerlo con seguridad. Una vez transcurridos los dos años de suspensión de efectos de las inscripciones de inmatriculación, la seguridad en la adquisición a título oneroso depende exclusivamente del adquirente: le basta, para tener esa seguridad, con proceder de buena fe e inscribir en el Registro (1).

Por consiguiente, las inscripciones segundas y posteriores, a título oneroso y de buena fe, una vez transcurridos los dos años de suspensión de efectos, es decir, las amparadas en el principio de publicidad, son siempre de carácter constitutivo, aun cuando de hecho en muchas ocasiones no lo sean por haberse adquirido el mismo derecho real en virtud de otro hecho constitutivo anterior, como la tradición. Con una particularidad, y es que si se ponen en contradicción la tradición y una inscripción amparada en el principio de publicidad, triunfa siempre ésta (art. 606 y 1.473 del C. c. y 13 y 32 de la L. H.). Afirmar que las inscripciones amparadas en el principio de publicidad no son constitutivas porque en muchas ocasiones hayan sido precedidas en el tiempo por la tradición, que también lo es, es lo mismo que afirmar que la tradición real no es constitutiva porque muchas veces ha sido precedida en el tiempo por la

serlo en virtud de título con tradición no inscrito. Ese derecho real no existe hasta el momento de la inscripción y no se puede anular la inscripción, ni la adquisición del derecho real, aunque se anule el título constitutivo o traslativo por no ser dueño el transmitente. Caso típico es el de la doble venta (art. 1.743 del C. c.) cuando la segunda venta es la que se inscribe en el Registro.

(1) A pesar de los términos que empleamos en el texto, la realidad es que el artículo 36 de la Ley Hipotecaria impone una fuerte restricción a esta doctrina en relación con la prescripción. Por ello estimamos que la principal advertencia legal que los Notarios deben hacer a los interesados en los contratos incriminables, antes del otorgamiento de la escritura, es la del grave peligro que puede haber para el adquirente por la existencia de una prescripción consumada o en curso de consumación, para que antes de decidirse a adquirir la finca pueda hacer una investigación acerca de las circunstancias de hecho de la misma. Esto entorpecerá mucho la contratación sobre inmueble, pero a eso les obliga la legislación vigente.

tradición instrumental, que también es constitutiva, o viceversa. De hecho en ese caso concreto no ha sido constitutiva, pero su naturaleza es de efectos constitutivos.

Puede darse también el caso de inscripciones en parte constitutivas y en parte no constitutivas: Si el transmitente es dueño en el momento de la tradición y la finca o derecho real está gravado con una carga no inscrita, el inscribiente adquiere la finca o el derecho real como libre de cargas, siempre que hayan transcurrido los dos años de suspensión de efectos de las inscripciones de inmatriculación y la adquisición sea a título oneroso y de buena fe.

La inscripción es constitutiva siempre que lo exige la seguridad del tráfico sobre inmuebles, que es el fin para que se creó el Registro (1).

Por ello la clasificación verdaderamente importante y trascendental en nuestro Derecho hipotecario es la de inscripciones amparadas en el principio de publicidad y no amparadas en ese principio, que no coincide con la de constitutivas y no constitutivas. Las amparadas en el principio de publicidad producen una presunción *juris et de jure* a favor del titular registral, y las no amparadas en ese principio producen una presunción *juris tantum* a favor del mismo. A eso se reduce en esencia toda la parte sustantiva de nuestro Derecho hipotecario: A efectos estáticos, el titular tiene a su favor una presunción *juris tantum* de pertenencia del derecho inscrito a su nombre; y a efectos dinámicos o del cambio de la situación jurídica del derecho real inscrito, una vez transcurridos los dos años de suspensión de efectos de las inscripciones de inmatriculación, el Registro establece una presunción *juris et de jure* de exactitud a favor del adquirente a título oneroso y de buena fe que se acoge al sistema de Registro. Esta doctrina es de una claridad y sencillez admirables, y por eso resulta extraño que se haya entendido tan mal y se haya expuesto tan confusamente.

Por nuestra parte entendemos que no existen en nuestro Derecho inscripciones declarativas. Podrán ser constitutivas o no constitutivas, pero la función de declarar derechos es privativa de los Tri-

(1) Sin embargo, no es constitutiva la inscripción en un caso en que así lo requiere la seguridad del tráfico sobre inmuebles, como puede verse en nuestro trabajo: *La inscripción de resoluciones judiciales que afectan a la capacidad civil de las personas* (Revista Crítica, 1952, págs. 442 y siguientes).

bunales de Justicia. El Registrador no declara derechos. Se limita, previa la calificación de los actos o contratos inscribibles, a practicar asientos en los libros del Registro. Y a esa actividad del Registrador la Ley le da determinados efectos; unas veces crea o constituye el derecho real, y otras no; unas veces establece una presunción *juris et de jure*, y otras una presunción *juris tantum*. Pero la declaración de los derechos que de esos asientos dimanen corresponde exclusivamente a los Tribunales. Por eso resulta impropia gramaticalmente, e inexacta jurídicamente, la expresión de inscripciones declarativas. Estas no existen en nuestro Derecho.

MARIANO HERMIDA LINARES
Registrador de la Propiedad.