

# Revisión de ideas <sup>(1)</sup>

## II

### Sistema inmobiliario español

Llegamos al sistema español. Llamamós así exclusivamente al creado por los primitivos legisladores hipotecarios, sin la desvirtuación introducida por los posteriores.

Se hallaban aquéllos en un ambiente jurídico de transición, pleno de confusión y oscuridad, por otra parte subsistente aún; la inconsistente teoría del título y el modo, la tradición, de enigmática esencia íntima, que al derivarse al cuerpo material de la cosa no sólo no simplifica, sino que espesa las tinieblas al enfrentarla con las acciones posesorias y el juego de la prescripción extrarregistral; la cuasi posesión, cuasi devorándose a sí misma; la tradición instrumental en evasión hacia la verdad, y mil otras sombras imprecisas. Y sobre ellas, como un faro de brillante luz cegadora, la ilusión del sistema germánico, prometedor de soluciones rotundas.

Y sin embargo el acierto coronó sus esfuerzos

Porque así como la brújula señala siempre el Norte, a la luz como a la oscuridad, en la bonanza como en la tormenta, así el genio jurídico de los legisladores primitivos había de señalarles y conducirles al Polo buscado cualquiera que fuere la cerrazón circundante.

Entre las dos direcciones, germana y latina, el sistema español no podía vacilar: había de optar por la latina.

Hubiera sido inconcebible que aquella concepción, tan científica y abstracta como primaria y tosca, se sobrepusiera al fino espíritu jurídico español.

(1) Véase el número anterior de esta REVISTA.

Esta primera afirmación parecerá atrevida, teniendo en cuenta que no sólo repudia el Registro de publicación francés, sino que crea el de legalidad de tipo germánico.

Sin embargo, es evidente, según comprobaremos al examinarlo. Y en ello estriba precisamente la genialidad jurídica del legislador. Veámoslo. Todo el juego de los Derechos reales, su determinación y contenido, las reglas y formas de su transmisión, sus requisitos internos y los presupuestos necesarios quedan a cargo del derecho civil. El ámbito de éste subsiste íntegro y exclusivo, sin cambio conceptual alguno a causa del sistema registral: subsisten las formas menos solemnes de transmisión, así como los elementos internos y ocultos de validez.

En definitiva, permanece íntegro, espiritual, clandestino e incierto.

Partiendo de esta premisa edifica su obra genial.

Supeditado a ella, girando precisamente en torno de ella, que le sirve de eje. Mostrándola e imponiéndola en todas y cada una de las piezas del organismo de que se sirve o Registro de la Propiedad, a través de la Ley de su creación.

Rechaza el sistema de Registro de publicaciones francés precisamente porque aspira a solucionar el mismo problema de incertidumbre con la amplitud necesaria para crear el de legalidades, si bien ceñido a sus propias necesidades, sin desviación del pensamiento. Aspira a superarlo y lo logra.

Mas no acepta por ello el sistema germánico. El sistema que crea tiene con éste un solo punto de contacto: el de ser análogo al problema con que ambos se enfrentan y que ambos resuelven. No puede tener otro, porque el español, para su creación, parte de rechazar las ideas fundamentales en que se basa el germano, repudiándolas.

Permite tan sólo la inscripción de aquellos hechos jurídicos que lleven en sus formas y solemnidades las garantías técnicas probatorias de su certeza y de su autenticidad. Ello le obliga a rechazar la inscripción de lo dudoso o posiblemente impuro. Pero no lo afirma irreal, sino que le reconoce posiblemente capaz de surtir los efectos jurídicos que enuncia, obrando entre tanto con todo su poder presuntivo que la misma Ley civil le concede.

Busca y logra para el adquirente la seguridad de la preexisten-

cia de la titularidad en el transmitente, imponiendo en favor de aquél, como única realidad, el contenido del Registro en que se basa su adquisición. Este refleja y agota en su beneficio, si procede de buena fe y adquiere a título oneroso, la realidad jurídica. Basta para ello que inscriba su adquisición derivada de aquella inscripción. Esta inscripción derivada queda sujeta, por el contrario, a sus propios vicios, internos y externos, por cuanto en nada se relacionan con aquel contenido anterior del Registro. El adquirente ostentará su negocio adquisitivo, no defendido por el Registro en sí mismo, pero reforzado por la garantía de preexistencia ganada incontrovertiblemente mediante el sistema de inscribirlo derivativamente, hasta que por una nueva inscripción derivada quede a su vez el titular de esta última liberado de las consecuencias de nulidad que pudieran nacer de aquellos vicios, para, a su vez, quedar sujetos a los posiblemente existentes en su propio negocio.

Y así en una cadena sin fin, renovada en los eslabones sucesivos, en toda la vida jurídica de los inmuebles acogidos al sistema registral.

Ni siquiera las ventajas que el Registro concede al titular protegido imponen la veracidad de su contenido y la no existencia de lo que no muestra respecto a la sociedad entera, ni aun a los que no inscribieron sus derechos o tienen a su favor acciones de nulidad. En todo ello rige la Ley civil y podrá ser restablecida la realidad extrarregistral, y podrá ejercitar sus derechos civiles quien los tenga, dejando en todo caso a salvo los beneficios concedidos al titular protegido por el sistema registral.

Bien se ve que estos beneficios no crean ni anulan derechos sustantivos, sino que se interfieren con un sencillo juego de presunciones, que es en esencia el juego del sistema registral.

Difícil es imaginar mayor finura jurídica en un sistema registral, que logra ser de legalidades con respeto absoluto, no obstante, del sistema civil en que se basa, en gran parte clandestino e incierto.

Este respeto absoluto a la vida civil extrarregistral, que obliga a dar plenitud de efectos trascendentes a los hechos jurídicos que por su posible impureza o por desidia no tienen acceso al Registro, se traduce en la siguiente conclusión a que queríamos llegar: no hay más realidad y vida jurídica de las titularidades reales que

la civil, única que provoca, en cualquiera de las formas que admite, la transmisión trascendente de las mismas, que por ser trascendente y para serlo ha de ser general o para todos. Pero esta realidad, general o para todos, no puede imponerse como tal en perjuicio del titular que protege el sistema registral.

No por ello se eleva a realidad el hecho que muestra el Registro, sino que en el supuesto de que no lo sea, precisamente en previsión de que lo sea (por ser realidad la posición civil contraria al Registro), se impone como si lo fuera, en beneficio tan sólo del titular protegido por el sistema registral.

Por otra parte, esta interferencia adjetiva del sistema registral sobre el sustantivo civil sólo podrá ser impuesta por este sistema civil, autolimitándose en la extensión que aquél señale al definirse como tal.

Los primitivos legisladores desenvuelven la idea con bellísima precisión, como sigue:

Lograda la posición de titular registral derivado, oneroso y de buena fe (tercero), el sistema le protege decretando que no le pueda perjudicar la realidad civil no registrada, que sigue siendo única realidad, limitada no obstante por quedar inoperante en todo aquello que pueda perjudicar la ficticia inscrita. Confiere a ésta una presunción de realidad de *juris et de jure* en cuanto a la preexistencia en el titular de que derivó. Presunción que, pese a ser de *juris et de jure*, no es absoluta sino dentro de los señalados límites de protección particular (art. 23).

Por lo tanto, no podrán inscribirse en su perjuicio, posteriormente a la inscripción protegida derivada, aquellos títulos civiles anteriores otorgados válidamente por el mismo titular inscrito de que se derivó la protegida. Pero sí los que no la perjudiquen (artículo 17).

No podrán ejercitarse en su perjuicio acciones de nulidad, rescisión o resolución de aquellos títulos anteriores, de que derivó su inscripción. Pero sí en cuanto no le perjudiquen (arts. 34 y 36).

Sólo se logra la posición de titular protegido mediante a que el transmitente sea titular registral anterior. Sólo de éste podrá derivarse otra inscripción (art. 20.)

En lo demás, la transmisión derivada inscrita queda sujeta a

las contingencias de sus propios vicios internos y externos (artículo 33).

Por último, el Código civil se autolimitará en el artículo 608.

En definitiva, certidumbre de preexistencia.

Esto es todo: el can cervantino del loco de Sevilla, desinflado de intento por nosotros para que acuse en relieve sus tensas y finas líneas patentizadoras de la pureza de la raza.

La admiración que nos produce no nos impide señalar los defectos del sistema.

El primero es que deja sin posible publicación registral la vida jurídica civil no apta para ser inscrita en el Registro de legalidades. A espaldas del mismo existe un mundo vivo, extrarregistral, en la clandestinidad.

Mas no es justo, por ello, como lo hacen los titulares registrales desde lá suntuosidad y aparato de su inscripción y los hipotecaristas desde la elevación abstracta de sus ideas, imaginar el Registro como baluarte inexpugnable a las asechanzas de un enemigo extrarregistral insidioso y turbio o como un lazareto en el que seres sanos se refugian huyendo de la impureza circundante.

Tampoco será justo, situados en la zona extrarregistral y clandestina, repudiar el Registro considerándolo arsenal en que el fraude puede proveerse de armas decisivas.

Por otra parte, tampoco acertará quien, al examinar los básicos resortes del mecanismo registral tendentes a supuestos de fraude en los titulares registrales, imagine una sociedad impura y deshonestas, en la que aquellos titulares garantizan a ésta *contra sus propias veleidades fraudulentas*, ciñendo a su cuerpo perpetuamente, para sí y sus sucesores, el aparato registral como cinturón de castidad.

No. Es más cierto que los titulares acogidos al Registro, aun no existiendo éste, desenvolverían su vida jurídica dentro de las formas más perfectas ofrecidas por el sistema civil, adecuadas a la mayor riqueza de la propiedad sobre que opera. Y que la vida extrarregistral no es débil, enferma o impura, sino tan sana como la misma vida, que por su modestia se ve obligada a circular por caminos fáciles, procurando evitar los peligros de la clandestinidad mediante pesquisar directamente la realidad en las personas y en las cosas.

Con esta visión sencilla debemos examinar el hecho de que el sistema español, por ser de legalidades, aparta del Registro un mundo civil sano y potente que tal vez viera colmadas sus aspiraciones con un Registro de publicaciones.

El sistema español se lo niega. Se hace preciso estudiar si, por no existir fundamental causa que se oponga, puede serle ofrecido en sucesivos desenvolvimientos, coexistiendo ambos sistemas en un Registro que en definitiva publique los sucesos todos de la vida inmobiliaria, respondiendo de la realidad y eficacia de los que la lleven en sí mismo, y sujetos a su propia incertidumbre los otros.

El segundo defecto es que el sistema español no ha previsto con la profundidad requerida la posibilidad de que se rompa la cadena transmisiva en el Registro de legalidades. Se producirá cuando un titular inscrito realice un acto transmisivo que por no llevar la exigida prueba de legalidad — falta de un requisito de fondo o de forma — no pueda ser inscrito, quedando como cabeza de la historia jurídica posterior, que ha de desenvolverse en adelante extrarregistralmente.

En la práctica no originará un estrato jurídico fraudulento, sino seguramente normal y puro, siquiera sea contradictorio con una inscripción ya muerta que al devenir de cadáver a momia al transcurso del tiempo puede llegar a originar un Registro panteón de ellas, vivificadas por el sistema perturbadoramente para la realidad vital.

La eliminación de estos cuerpos extraños debe ser objeto de estudio y de más fácil logro que actualmente, ya que se percibe su gravitación innecesaria sobre los desenvolvimientos legales que luego examinaremos.

En este punto tal vez sea conveniente anotar que al particular se le ofrecen dos caminos, el del Registro y el extrarregistral.

Y que el aumento innecesario del peso de la cadena para los desertantes de la vía registral que inició el titular primero para sí y para sus sucesores, gravita en su mismo origen sobre aquél, tarando el sistema registral en su perjuicio y dejando por contra incólume el extrarregistral contra el que parece esgrimirse.

JOSÉ URIARTE BERASÁTEGUI

Notario.

(Continuará.)