

El castillo y el Registro

Para nuestra afición, el verano es la mejor época de lectura, ora placentera, ora estudiosa; y de meditación. Esa penumbra discreta, deleitosa, de nuestro gabinete frente al variado mar o en el ruidoso silencio de los campos es grande parte para la más propicia nutrición de las cosas amenas e incluso de las áridas polémicas—a veces bizantinas—de los temas jurídicos. Gustábamos no hace mucho con uno de los más finos y profundos análisis de autor que cala hondo en la ciencia del Derecho inmobiliario, ilustre exportador de ideas, conceptos y versiones inéditas y en justicia originales.

Avanzada la lectura cautivadora, una frase nos sorprendió... y enamoró: "El Registro no es cuna, sino castillo. En el castillo no se nace; se defiende..." Sí; esta frase es, sobre feliz, acertada. Nos gusta más que "Burladero". Tal término parécenos que es llevar a la solemnidad de las cosas que deben tratarse seriamente la trivialidad, la perniciosa agilidad huidiza que burla responsabilidad frente a la trascendencia—vigor y libertad—de un toro que se defiende acometiendo. Burladero y alevosía viene a ser la misma cosa y nos asocia a la idea de la multitud, irónica o enfurecida, denostando la pusilanimidad del refugiado. En el burladero el que lo utiliza y el de la barrera tienen la misma mentalidad de cobardía y fraude.

El ser "castillo" ya es otra cosa; con él se identifica la prestancia señorial, la nobleza protectora y la dignidad del protegido. Fortaleza y corazón. Cuna también donde nacen los que un día han de defenderlo; cuna donde nace la tradición y la gesta se perpetúa y vuela en romances. En la suavidad de la penumbra donde trazamos estos renglones intrascendentes parécenos ver, creciendo piedra a piedra, estos inmensos, estos augustos y viejos castillos de España. Suelen asentarse en los elevados riscos o en las suaves montañuelas; a sus pies van levantándose las casitas labradoras y creciendo en vigor los ruidos artesanos. Sus habitantes se sienten fuertes en presencia de la tremenda fábrica y

las tierras ganadas a la frontera inquieta van dibujando la sagrada geometría de los surcos. Sin castillos no se hubiera hecho la Historia ni se habría fundado la Patria. El símil del distinguido publicista es exacto.

Cuando surge acabado el "castillo" de 1861 la tierra que le rodea es frontera y algarada; inquieta incertidumbre. Las gentes del contorno tienen el sueño perturbado por las más terribles pesadillas: el usurero, la carga misteriosa, el privilegio fantasma, los leguleyos chantagistas toda la lepra que corroa a la propiedad aleatoria. ¡Con qué justezas descriptivas nos revelan el triste ambiente los comentaristas del 61!

Cuando aquellos "Adelantados" colocan la piedra final de la última almena pueden contemplar, con mirada llena de esperanza, el porvenir de las tierras y de la hombría circundante; y aquélla y éstos no tardan en solicitar el sagrado asilo que se les brinda. La riqueza ubérrima tiene ya su "castillo"; los pobres pedregales no lo necesitan, ni entonces, ni ahora ni nunca. Como no necesitan Notarios, ni Jueces, ni recaudadores, aunque proliferen—como la mala hierba—el zurupeto, el pica-pleitos, el curandero y el vejigero. Desgracia sobre desgracia.

He aquí por qué nos enamora la idea, el símil de "castillo" y fervorosamente lo hacemos nuestro con la más agradecida humildad. El Registro en España es un castillo; no todas las cosas pueden alabarse de serlo. Nació para castillo y sigue siendo castillo con las piedras—ya venerables—doradas y prestigiadas por los años. Y cuando el expositor de la última Ley nos dice que en muchos lugares su presencia es estéril o inadvertida, seguramente no piensa el escenario donde se levanta. ¡Y sin embargo allí está como seguro asilo para los prudentes y avisados!

Tal vez más solitario porque parte de su guarnición coadyuvante—la fe—prefiere la concentración urbana a su misional vocación en el roquedal.

Los tiempos tienen sus necesidades, como cada día su afán. En aquellos aurorales, frente a un comercio jurídico, frente a una propiedad "en estado de alarma", la Ley Hipotecaria era una Ley marcial. Lo civil y lo castrense. Lo civil, que sentía—o fingía sentir—los más jurídicos aspavientos ante la necesidad urgente y vital de dar cauces serenos y normales a la vida; que fluctuaba entre dos temores dispares: la norma y la anarquía. Lo castrense, que imponía el deslinde y el amojonamiento. Aquella lucha que respondía al estado de espíritu

del siglo con los últimos ecos cortesanos de la Fontana de Oro o de sus sucedáneos importados, había de imponer a los legisladores la cómoda mentalidad de una jurisprudencia salomónica, según frase acertadísima de Núñez-Lagos. Pero la Ley Hipotecaria había de nacer y habrá de vivir con un concepto institucional, emancipada del ordenamiento, del protectorado civil; como castillo, como Adelantado de Frontera; como Señora y no como vasalla.

Fué lástima aquella transacción en que las presuntas madres prefirieron que el infante fuera descuartizado, como fué y ha sido triste negligencia dejar abierta la poterna a principios sospechosos que tratan de enervar la defensa con fortuna y habilidosos artificios.

Pugna entre lo sustantivo y lo informativo. Un momento parece que nos decidimos por lo primero cuando se fijan los contornos de la hipoteca: la fuerte personalidad constitutiva de la inscripción que le da vida, y sin la cual era creencia que no pasaba de la modesta categoría de un préstamo, porque la afición trascendental inmobiliaria sólo podía engendrarse en la matriz del Registro, empieza a ser lapidada con forzadas interpretaciones que—a veces también parten del interior—buscando vanas raíces civiles. Ya parece que, en caso de no inscripción, no deja de ser “tal hipoteca”; si bien en expectativa de destino y con regalo: una acción para compelirse a la formalización. De eso al “papelico” rural de “hipoteca” que fabrican los palurdos usureros sólo hay un paso.

¿Y la buena fe? Cuando hablamos de la buena fe con respecto al Derecho inmobiliario sorprendemos en la mayor parte de las gentes el mismo gesto, tal vez sincero, tal vez no sincero, que a muchas solteras de piernas torcidas ante las faldas cortas de la airosa juventud. A nadie se le ocurre rasgarse las vestiduras si un Jurisconsulto de la seriedad de Gómez de la Serna, siguiendo al comentarista Martou—léase a Núñez-Lagos—la deja laxa e inoperante a los efectos de la inscripción; pues aquí, remozada, fresca y pimpante la tenemos en los artículos 34 y 36. Claro que en estos ligeros apuntes—ni nunca—tenemos pretensiones dogmáticas; ni siquiera tenemos en nuestra mesa toda la profusión de libros, revistas y notas que parecen ser necesarias a todo crítico investigador. Seamos amables con aquellos que acaso por equivocación sean nuestros lectores, para que ellos sean también indulgentes con nosotros. No obstante, preguntemos: ¿Son nítidos los contornos de la buena fe? ¿El conocimiento del inscribiente—a sus efectos—se puede limitar

a conocer en toda su extensión la exactitud de la inscripción de su cedente, en relación con los datos externos? ¿Se le ha de obligar a que, no sólo en el Registro, sino entre todos sus convecinos verifique una encuesta sobre la moral de su causante y la posibilidad de que en su juventud haya tenido relaciones ilícitas con el derecho transmitido? El conocimiento de que es "dueño" y tiene "capacidad" para transmitir, ¿qué dimensiones ha de tener? ¿Será caso de mala fe el saber la existencia de un poseedor discutido sin acusarle previamente de jactancia? Terribles interrogantes. Si todos los que diariamente contratan sobre inmuebles se contaminaran de esa enfermedad desagradable que es la aprensión, ¡qué de remilgos veríamos en Registros y Notarías! Seguramente que a ambas funciones habría que adosarlas un cuerpo de investigadores especializados y de sendas pólizas de seguros.

Porque esta necesidad de la buena fe—según el Supremo—no está limitada al momento inicial del contrato: acompañará siempre, fatalmente, al propietario y, por consiguiente, a la inscripción hasta que ésta cause usucapión o hasta el momento en que se consiga su alijo a otro desgraciado. Una nueva aplicación de la teórica del trato.

Tranquilicemos a los concurrentes a Notarías y Registros: Toda la carga de prueba competirá al demandante y la propia ley se encarga de calmar ese tremendo tornado en los mares de un vaso. El típico caso de la doble venta está resuelto rotundamente a favor del más diligente en la inscripción. ¿Qué trascendencia puede tener el conocimiento de existir una venta simultánea o anterior? ¿Qué gravedad para un acreedor anotante el que existan otras deudas o procedimientos anteriores al suyo? La medula del problema reside en que, contra el parecer y propósito consciente de Gómez de la Serna, el imperio de la buena fe en su necesario y puro sentido civil es revivido en la esfera de la Ley Hipotecaria, cuando los poderosos argumentos de Martou no han dejado de ser lógicos con el sistema, cuando la Ley Hipotecaria es una ley de orden público, una ley marcial.

Veamos el "hecho" posesorio.

En sus comienzos, para facilitar el acceso al nuevo Registro, como medio supletorio de titulación, como un aspirantado al dominio, como un medio hermano, o más bien como un hijo natural, se admite la posesión en el Registro. Desde nuestra modestia nos atrevemos a exteriorizar asentimiento por la tendencia. Una parte importante de la propiedad carece de "documentos" justificativos del dominio, otra se está

poseyendo desde tiempo inmemorial, aunque en su origen tenga bas-
tardía. Es un hecho en el que influyen diversas causas: la carestía de la
documentación habilitante, la misma dificultad geográfica de proveer
ésta, el innato deseo de eludir contribuciones e impuestos, y la bue-
na fe, la verdadera buena fe de los contratantes que más que en la "cfi-
cacia" del Derecho creen en la mutua moralidad!

La posesión tiene que hacer antesala en el Registro antes de entrar
en el salón familiar. Para la posesión basta el "tuteo"; para el domi-
nio se requiere "tratamiento". Claro que, desde el principio, se desna-
turalizó el requisito de su admisión; en vez de ser el propio Registrá-
dor el funcionario encargado de verificar sus vestiduras, éstas son con-
feccionadas por los Secretarios de Ayuntamientos. Ello—dicho sea con
el debido respeto—era, sobre impropio, poco serio. Así resultó ello.
Para la cursi multitud gregaria el almacén de ropas hechas—prontitud
y economía—tenía mayores alicientes y razones que el buen sastre.
Desgraciadamente no se ha enmendado el camino; con su actual des-
ahucio—ahora que tan difíciles están los desahucios—se ha sustraído
de la esfera judicial. Basta que ciertas entidades o corporaciones susti-
tuyan en las certificaciones de acceso la palabra posesión por la de do-
minio para que de manera simplista y milagrosa quede salvado el prin-
cipio. A lo más una pequeña acta de notoriedad nos pondrá el domi-
nio con traje de primera comunión.

Sin embargo, la posesión marginada del Registro parece vivir su
vida. La biología externa de la posesión invita a un examen cuya pro-
fundidad puede sernos desconocida. No aceptemos la invitación. Limi-
témonos a sugerir que, a pesar de que los artículos 35 y 36 parecen ser
la Santabárbara de la Ley, la defensa arranca y se inserta en la propia
Ley, entre otros, los artículos 38 y 37. La debilidad aparente de los
incisos A y B del artículo 36 arranca de esa fórmula vaga de la posibili-
dad de conocimiento por el adquirente de una posesión contraria o de
su consentimiento durante el año siguiente a la adquisición.

En cuanto al primero, la propia Jurisprudencia del Supremo—ci-
tada por Núñez-Lagos—nos persuade de la necesidad de un conoci-
miento evidente y asentido, no bastando la noticia más o menos exac-
ta; el "bulo", que diríamos. La carga abrumadora de esta prueba estará
a cargo del impugnante. En el apartado B se opera sobre el supuesto
de la ignorancia inicial, pero del conocimiento posteriormente adqui-
rido y consentido durante el año subsiguiente. Naturamente que si ese

consentimiento es expreso, habrá una "dimisión dominical" para cuya calificación entrarán en juego otros principios de derecho.

Tenemos, pues, una nueva consecuencia del principio de buena fe y por ello mismo debemos redarguir que el prescribiente exterior carece de ella cuando está consintiendo una inscripción contraria que, por imperio legal y a "todos los efectos"; se presume exacta incluso en la posesión. ¿Cómo habrá de resolverse este conflicto de dos malas fes recíprocas? No nos cabe duda al inclinarnos por la virtualidad de la inscripción, pues no olvidemos que el propio Código civil respeta el ámbito de la Ley en esta materia y que la posesión que puede entrar en colisión es la gozada a título de dueño.

No cabe dudarlo. No lo dudemos. El castillo tiene solidísimas defensas. El foso del artículo 20 no se salva sin que el puente descienda con el santo y seña. Ante el amago de ataque, ante la más pequeña escaramuza, como soldados que no se rinden, fieles e insobornables, se yerguen los artículos 17, 18, 31 a 38, 41 y en fin, tantos otros infatigables en su vigilia para dar eficacia y seguridad a las relaciones jurídicas sobre inmuebles y derechos reales, bien vestidos con la etiqueta protocolaria del artículo 3º.

Esto es lo importante. En el castillo está reservado el derecho de admisión, y si bien al documento recipiente del título se le quiere identificar con éste y hasta vincularlo a una "Auflassung" de importación, la intervención del artículo 18 restablece la verdadera personalidad del visitante.

No; no podemos estar descontentos de esta Ley, de este castillo que tiene nombre y prosapia de muchas generaciones; que fué levantado por necesidad y edificado con materiales nobles. Pronto se embotan los trabajos de zapa al llegar a sus sólidos cimientos y ni los inteligentes servicios sirven a su ruina.

Con todo, recordemos aquella escena de "¿Quo Vadis?". A la incierta luz matinal sale Pedro de Roma; teme las mortales persecuciones de los recalcitrantes a la nueva fe; sigue una senda escondida a cuyo promedio aparece con divina y refulgente transparencia la figura del Maestro, que camina ante la deserción a nuevo sacrificio. ¿A dónde vas, Señor?

No desertemos tampoco.

RAFAEL GÓMEZ PAVÓN,
Registrador de la Propiedad.