

Otra vez el concepto de tercero

SUMARIO.—El concepto de tercero, según Villares Pico.—Su estudio en relación con los artículos 32 y 207 de la Ley Hipotecaria y 1.473 del Código civil.—Teoría del título y el modo; artículo 33 de la Ley Hipotecaria.—Diferencia de la inmatriculación y de la primera inscripción—Cuadro de terceros hipotecarios, según Villares Pico.—Su estudio en reacción con los medios de inmatriculación.

En el número de mayo del corriente año de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO aparece un artículo, que por su extraordinaria trascendencia queremos hacer resaltar.

Lleva por título "La inscripción en nuestro sistema hipotecario es constitutiva a efectos de terceros". Y su importancia estriba en que considera como tercero no solamente al del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino a otros muchos más, y en especial a los titulares de inscripciones primeras, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 207. A estas inscripciones, mal llamadas de inmatriculación, nos vamos a referir nosotros especialmente.

En resumidas cuentas: que para Villares Pico es tercero hipotecario sencillamente el tercero civil que haya inscrito su derecho. Por el sólo hecho de la inscripción, cumplidos los requisitos de la Ley Hipotecaria, el tercero civil toma la categoría de tercero hipotecario.

La importancia de esta teoría es de una trascendencia extraordinaria. Los efectos energicos de la fe pública registral sólo se admitían hasta ahora a través de un concepto de tercero extraordinariamente restringido: pero con esta nueva inyección ampliatoria, la inscripción se sustantiviza totalmente y alcanza de una vez el rango preferido que siempre hemos deseado todos.

Desde 1881 la Ley Hipotecario tomaba el nombre de Ley de Terceros, y pregonando a los cuatro vientos este concepto, la doctrina trabajó incansablemente para descifrar con precisión su verdadero contenido y alcance. Pocas teorías jurídicas han conseguido como ésta tantas

montañas de literatura: enumerarlas sería solamente inducir a la confusión en estas breves páginas. Después de muchas vicisitudes y de innumerables controversias, parecía ser que ya habían formado cuerpo los cuatro requisitos que se enumeran en el actual artículo 34 de la Ley. Para ser tercero se requería haber adquirido su derecho de la persona que en el Registro aparecía como titular del mismo: adquirirlo de buena fe, a título oneroso, e inscribirlo seguidamente.

Solamente al adquirente adornado con estas cualidades protegía la Ley Hipotecaria. Quedaban fuera, por tanto, un sinnúmero de adquisiciones, y en especial todas las que originaban inscripción primera.

Pues bien; Villares Pico viene a dar al traste con este concepto restringido, y amplia la doctrina protecciónista de la inscripción a las que ahora llamamos de inmatriculación, una vez que hayan cumplido, cuando se exija, el requisito de los dos años de vigencia.

Creamos interpretar perfectamente su sentido si repetimos que tercero hipotecario no es ni más ni menos que el mismo tercero civil que ha inscrito su derecho. El artículo 34 de nuestra Ley regula una simple manifestación del tercero: el adquirente a título oneroso del titular registral. Pero tan sustutivo como este artículo es el 207. que regula los efectos de las inscripciones de inmatriculación.

Expongamos sucintamente esta teoría.

Por el mero hecho de ingresar un título en el Registro debe tener, indudablemente, la protección de la Ley Hipotecaria. Un sistema registral que a la primera inscripción no le concede efectos ningunos no tiene consistencia jurídica. Nótese que las adquisiciones de la propiedad inmueble rara vez se compran para vender otra vez; precisamente esta propiedad quizás sea la más permanente y estable. Pues bien: el adquirente de una finca que no esté inscrita en el Registro no tendrá tampoco mucho empeño en inscribirla si esa inscripción no le reporta otras ventajas que la de poderla hipotecar algún día o enajenarla con seguridad inatacable: extremos ambos que ninguno de los dos piensa realizar. Es muy difícil predicar a este adquirente las ventajas de la inscripción.

Lo lógico sería pensar que por el mero hecho de la inscripción, aunque sea primera, ha de tener todo el amparo de la Ley Hipotecaria, después de cumplidos los requisitos que sean exigidos para su firmeza definitiva.

El Registro de la Propiedad es el que nos da base para pensar de esta manera. Cuando se adquiere del titular inscrito, al inscribirse nuevamen-

ie se desarrollan automáticamente los dos principios fundamentales de la inscripción: legitimación y fe pública registral. Y esto en virtud de la idea de que el adquirente obtiene a su favor una protección inatacable por la presunción *juris et de jure* de que ha adquirido del verdadero titular del derecho, por patentizarlo así el Registro de la Propiedad, y siempre que su adquisición sea a título oneroso y haya concurrido el requisito de la buena fe e inscrito seguidamente.

Pues bien; cuando, por el contrario, se adquiera de un titular civil con título bastante para disponer, y el Registro de la Propiedad no señale ninguno, la inscripción que se produzca, primera en este caso (mal llamada de inmatriculación), también debe producir los mismos efectos registrales de fe pública una vez que haya transcurrido el plazo de los dos años cuando se exija. Porque hemos de pensar lógicamente que cuando el Registro admite en su seno el derecho de un titular civil por no existir ninguno registral, es porque lo considera suficientemente probado para concederle la garantía hipotecaria.

Los principios de publicidad, positiva y negativa, del Registro juegan en estos casos.

En el primero hay una presunción *juris et de jure* de que el titular registral que transmite está plenamente facultado para ello. En el segundo, por el contrario, el Registro es una página en blanco, y no señala ninguno, pero admite como bueno al titular civil, cualquiera que sea siempre que justifique debidamente su derecho. Realizada la adquisición en estas condiciones, el Registro abre sus puertas e inscribe la inscripción primera. Pero he aquí que cuando todo el mundo debía de pensar que esta inscripción se practicaba a los efectos de obtener la protección hipotecaria, resulta que el titular queda abandonado a las regulaciones del Derecho civil, según la teoría hasta ahora sustentada. ¿No sería más lógico sostener que esta inscripción se practica a los efectos de elevar a la categoría de tercero hipotecario a quien sin la inscripción no pasaría de ser un tercero puramente civil? ¿A qué viene si no todo eso de la fehaciencia con un año de antigüedad, suspensión de otros dos más, actas de notoriedad y expediente de dominio, con más requisitos todavía que en un juicio declarativo?

* * *

Nuestra Ley Hipotecaria no da ningún concepto de tercero. Es más: sus redactores parece ser que quisieron eliminar hasta la misma palabra por la gran confusión que había originado el artículo 27 de la Ley de

rogada. Pero lo cierto es que la palabra tercero ha sido esparcida a través de la nueva Ley con verdadera profusión y significados a veces totalmente distintos, pues unas veces se refiere al tercero civil, y otras, al tercero hipotecario.

El artículo fundamental para las inscripciones, que regula los efectos de las de inmatriculación, es el 207, que dice textualmente: "Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores no producirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha."

Este artículo es totalmente claro, y los efectos contra tercero que quiere producir son, sin ningún género de duda, los efectos hipotecarios. Pero ¿a qué tercero se refiere? Entendemos que al tercero civil, y por consiguiente quiere decir que las inscripciones de inmatriculación, transcurridos dos años, producen plenos efectos de fe pública contra el tercero civil. De donde se deduce que al pasar los dos años el titular de la inscripción de inmatriculación toma la categoría de tercero hipotecario protegido. Esto para las inscripciones practicadas al amparo de los artículos 205 y 206, porque el expediente de dominio queda exento de esta suspensión.

A nuestro entender, este artículo no es más que una consecuencia lógica de la norma absoluta sentada por el artículo 32: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero." Este artículo está copiado del párrafo primero del artículo 23 de la Ley de 1869, del cual decía el ministro de Gracia y Justicia, al presentar la Ley Hipotecaria, que si se analizaba bien, en él se condensaba la Ley. Este artículo era la Ley. Los comentaristas de aquella época tuvieron la misma idea, y hasta llegaron a decir que en ese artículo se sustituía la teoría tradicional del título y el modo con la inscripción en el Registro.

Y así debieron entenderlo los redactores del Código civil, pues después del artículo 608, en el que se remitieron a la Ley Hipotecaria para todo lo referente a su competencia, resolvieron en el 1.473 el problema de la doble venta de bienes inmuebles con un criterio puro a favor del que primero inscribiese en el Registro.

Es cierto que han aparecido muchas opiniones, que sostienen que esta inscripción no puede ser nunca de inmatriculación, y que la doctri-

na seguida en este párrafo es la misma del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Mi modesta opinión es contraria en este caso. En primer lugar, porque el artículo citado no habla para nada de adquirir el inmueble de un titular inscrito, ni creemos que dé base ninguna para pensar de esa manera—requisito necesario en el supuesto del artículo 34—, sino simplemente de la inscripción del comprador. Y *ubi lex non distinguit nos non distinguere debemos*, principio jurídico admitido por la jurisprudencia, y que no necesita comentario.

Y en segundo término, porque examinados los tres apartados en conjunto, parece ser que está regulando tres casos de doble venta de un vendedor con título civil de su derecho.

Dice el artículo 1.473: "Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

"Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

"Cuando no haya inscripción pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión, y faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe."

En el primer párrafo no cabe la menor duda de que se refiera a un titular civil, pues inclusive se refiere a bienes muebles, que no tienen acceso al Registro. Parece absurdo que en el segundo se le haya ido al legislador el santo al cielo, y se ponga a resolver un problema de Derecho hipotecario que ya estaba resuelto en la Ley Hipotecaria, para volver otra vez en el párrafo tercero a hablarnos de un titular puramente civil.

Lo lógico es pensar que nuestro Código civil resuelve tres problemas de Derecho civil, dejando a la Ley Hipotecaria que resuelva el suyo al amparo del artículo 608, que se remite a la Ley Hipotecaria.

Y ahora viene la consecuencia. Si el titular que transmite lo hace con título puramente civil, la inscripción que en el Registro se practique a favor del comprador, forzosamente ha de ser primera. Y he aquí cómo el Código civil consagra nuestro criterio.

El artículo 1.473 no está inspirado, como vulgarmente se cree, en el concepto del tercero hipotecario, comprendido actualmente en nuestro artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino en el párrafo primero del artículo 23 de la Ley de 1869, que dice: "Los títulos mencionados en los artículos 2.^º y 5.^º que no estén inscritos en el Registro no podrán perju-

dicar a tercero." Hé aquí la razón del artículo 1.473. Esta doctrina es la misma de nuestro actual artículo 32, modificado por el 207, que es precisamente en el que apoyamos nuestra teoría. ¿Por qué entonces el Código civil no habla de la posibilidad de la suspensión de la inscripción? Porque entonces no se conocían las inscripciones con efectos suspensivos durante dos años (me refiero en cuanto a las primeras). Esta novedad fué introducida por la Ley de 1909, que se conservó a través del artículo 20 hasta la publicación de la nueva Ley, que ha condensado los efectos de las inscripciones de inmatriculación en el artículo 207. Esta es la razón de la afirmación tan absoluta del Código civil, que no admite distingos ni sutilezas.

De todo esto se deduce que el legislador del Código civil sigue nuestro criterio de una manera contundente, y que la inscripción a que se refiere el párrafo segundo del artículo 1.473 es una inscripción primera, de las que ahora se llaman de inmatriculación.

Se puede seguir sosteniendo que, en el caso de doble venta, la inscripción en el Registro, en todos los casos, resuelve el problema en favor del inscribiente, apoyándose en la teoría de que es una norma excepcional de puro Derecho civil, regulada en el Código civil; pero mi criterio es que a partir de la Ley de 1909 no se puede sostener en términos absolutos esa doctrina, porque, como ya he dicho, el artículo 1.473 se inspiró en el párrafo primero del artículo 23 de la Ley de 1869, que es precisamente nuestro artículo 32, y este precepto ha de interpretarse en relación con el artículo 207. Resumiendo, que en el caso de doble venta de bienes inmuebles, y en el de todas las inscripciones primeras de inmatriculación en el Registro de la Propiedad, una vez que sean firmes son inatacables por los terceros civiles por haber adquirido el inscribiente la categoría de tercero hipotecario.

* * *

No quisiera tocar, ni siquiera de pasada, la vieja teoría del título y el modo, que tantos partidarios parece tener en nuestro Derecho, basándose siempre en el artículo 609 del Código civil. Pero si frente a la teoría de la inscripción constitutiva se esgrimiese de nuevo esta cuestión (llamémosla sustantiva), quedará resuelto el problema con un juego simple de palabras. El derecho real seguirá teniendo vida a través de la teoría del título y modo; pero en nuestro Derecho hipotecario la inscripción es sustantiva, que quiere decir que tiene virtud bastante para

hacer inatacable el derecho inscrito por los simples terceros civiles. Esto no repugna en nada a la concepción orgánica de nuestras leyes, que tantas prescripciones admiten; algunas de ellas instantáneas, al amparo de la seguridad del derecho, como es la misma del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Adquisición originaria y *ex novo* cuando el titular registral que transmite no sea el verdadero propietario del derecho.

La mayor objeción que podría oponerse quizás sea el artículo 33: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes."

Este ridículo precepto, que, como muy bien sostienen la mayoría de los autores, debió haber salido de la Ley Hipotecaria, entiendo que tampoco es ningún obstáculo insuperable. Porque, como en otro lugar ya hemos dicho, no estamos elaborando ninguna teoría nueva, sino simplemente ampliar el concepto de tercero a las inscripciones primeras de inmatriculación y otras. En su consecuencia, todas las dificultades que se quieran oponer al amparo del artículo 33 carecen de valor, pues lo que sostengamos es sencillamente que este artículo deberá ser aplicado a las inscripciones primeras, con las mismas limitadas facultades que se hacen a las segundas del artículo 34. Por consiguiente, toda la controversia ha sido ya superada por los tratadistas del tercero hipotecario. Aplíquese esta doctrina a las inscripciones primeras de inmatriculación, y quedará resuelto el problema.

* * *

Considerando todo lo anteriormente expuesto se llega a la conclusión inmediata de que ha sido una equivocación de los redactores el haber introducido el concepto de inmatriculación. Estas inscripciones deben llamarse primeras, y la palabra inmatriculación, importada del Derecho germánico, debe salir inmediatamente de nuestro sistema hipotecario. Porque el concepto de la inmatriculación es simplemente una apertura de folio, y no implica inscripción de derecho real alguno que se trate de proteger. Generalmente se hace de oficio, en correspondencia exacta con los datos catastrales, y no produce efecto ninguno. Por el contrario, nuestras inscripciones primeras amparan siempre la existencia de un derecho real perfectamente constituido, y nunca pueden practicarse de oficio.

Si se compara el contenido, totalmente vacío de efectos jurídicos, de la inmatriculación y los energicos que propugnamos que deben tener

nuestras inscripciones primeras, se comprenderá fácilmente el trastorno y la confusión tan enorme que esta palabra ha venido a introducir en nuestro sistema.

* * *

A continuación transcribimos el cuadro íntegro de terceros hipotecarios que establece el Sr. Villares Pico en su artículo, publicado en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO.

"En el concepto amplio de tercero hipotecario que hemos expuesto están comprendidos: 1.^º El que adquiere a título oneroso, según previene el artículo 34. 2.^º Otros titulares, que si no caben en el supuesto del artículo 34, están comprendidos en el artículo 32, o también, por efectos constitutivos de la inscripción, pueden estarlo en el artículo 1.473 del Código civil: *a)* El que adquirió, sin ser por herencia, no de quien tiene inscrito el derecho en el Registro en el momento de la perfección de la adquisición, sino de un causahabiente que no tiene inscrito su título, pero que se lo presenta al adquirente al otorgar el contrato para que éste pueda seguir el trámite sucesivo y acogerse al principio de prioridad. *b)* Cuando el adquirente de buena fe inscribe su adquisición habiendo seguido expediente de dominio o mediante acta de notoriedad para el trámite sucesivo. *c)* En los casos de inmatriculación mediante escrituras públicas anteriores a 1909. *d)* Los titulares que inmatriculen fincas mediante escrituras públicas u otros documentos inmatriculadores después de transcurridos los dos años de limitación, a que se refiere el artículo 207 de la Ley; porque si durante los dos años de limitación era preferido el titular de un mejor derecho no inscrito, y que la Ley le da preferencia en esos dos años para que pida la nulidad de la inscripción de inmatriculación, pasados los dos años el tercero preferido será el titular de la inscripción inmatriculadora, o sucesores, toda vez que entonces ya la inscripción de inmatriculación no tiene aquella limitación de efectos, y su titular está asegurado mediante el artículo 32, según opina con acierto también Morell. *e)* El que adquiere a título oneroso de persona que se le cree dueña por la titulación que presenta, a sabiendas de que en el Registro no hay obstáculo que impida inscribir o inmatricular su derecho, especialmente en los casos de doble venta, al amparo del artículo 1.473 del Código civil, ya que en tal caso la inscripción determina la preferencia en la adquisición de la propiedad, sin que para este efecto esté limitada la inscripción de inmatriculación por el citado artículo 207, toda vez que, como afirma Gayoso Arias, la inscripción, en el su-

puesto de doble venta, produce sus efectos constitutivos instantáneamente por el principio de prioridad y como sucedánea de la tradición, sin necesidad de que entre en juego el principio de fe pública registral, como afirman algunos, sino los de prioridad y legitimación, que no están afectos a la limitación del artículo 207 en este caso, en que la inscripción suple y supera la publicidad de la tradición, y por esto no deja a salvo el derecho del otro comprador durante los dos años porque éste no lo tiene mejor, toda vez que, como dice Morell, "la inscripción aquí produce el efecto de notificación de la venta y a la vez de la tradición."

* * *

Y vamos a ver ahora cuáles son las formalidades exigidas para las primeras inscripciones para poder apreciar mejor si son dignas de concedérseles la garantía que propugnamos de tercero hipotecario.

El primero y más importante de todos ellos es el expediente de dominio, y con sólo leer el artículo 201 de la Ley Hipotecaria se dará uno perfecta cuenta de las garantías que este expediente reúne, que casi nos atrevemos a decir son superiores a las de un juicio declarativo.

No vamos ahora a empeñarnos en la vieja cuestión de si es un expediente de jurisdicción voluntaria o jurisdicción contenciosa. Unicamente diremos que el expediente de dominio no es un acto de jurisdicción contenciosa cuando nadie de los citados se persona en el Juzgado formalizando oposición, pues cuando esto ocurre deriva forzosamente en contencioso. De donde se deduce que cuando el expediente de dominio no tiene contradicción no es por no admitirla en sí mismo, sino porque nadie se ha opuesto; y un recto sentido del derecho nos enseña en estos casos que "subi imputet" las consecuencias de ello.

Examinado el expediente de dominio en los requisitos que exige se parece a la tramitación de un juicio en el que el demandado fuese la sociedad en pleno. El escrito que propone el recurrente se ha de dar traslado, en primer término, a aquellos de quien procedan los bienes o a sus causahabientes si fuese conocido, al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, a quien de la certificación del Registro se desprendiere que tuviere algún derecho real sobre la misma y al Ministerio fiscal. Todo esto ya es de por sí una firme garantía. Pero hay mucho más todavía, porque, por lo menos, han de ser citados los colindantes, el poseedor de hecho, el portero si fuese urbana

o uno de sus inquilinos. ¿Se quiere mayor garantía? Pues no se conforma con esto el artículo 201. Aún hay más; por edictos se convocará a las personas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada. Es decir, a todo el mundo para que nadie pueda alegar ignorancia; éstos se fijarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado municipal a que pertenezca la finca, cuando sea de cuantía superior a 25.000 pesetas, en el *Boletín Oficial*, y si excediese de las 50.000, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. Ni esto último ni el traslado al Ministerio público lo requieren los procesos en rebeldía.

Con todo este aparato procesal podríamos afirmar, si se nos permite la frase, que hay motivos bastantes para poder pronunciar sentencia, en vez de auto, contra toda la sociedad, a quien se la seguirá juicio en rebeldía si no compareciese.

Y todo esto para nada; para seguir siendo todavía tercero civil después de la inscripción. ¿No esto un contrasentido? En toda la Ley de Enjuiciamiento no existe un solo procedimiento que lleve más formalidades ni que reuna más garantías. Y, sin embargo, interpretando el resultado del expediente de dominio como se ha venido haciendo hasta ahora es tan pobre que no vale la pena de tenerse en cuenta ni de promoverlo. Casi todos los que se hacen son con vistas a la hipoteca o exigidos por el comprador. Es decir, para hacer surgir a un tercero hipotecario, que no sabemos por qué se le niega el titular del expediente.

Resumiendo: Que por sus requisitos, sus garantías, su costo económico, en un palabra, por todo, el expediente de dominio sólo tiene explicación interpretando la doctrina del tercero hipotecario al amparo de los artículos 32 y 207 de la Ley como lo ha hecho Villares Pico en el artículo citado.

Otro caso de primera inscripción que produce plenos efectos desde su fecha es el originado por medio de los títulos públicos anteriores a 1909; creo que tampoco necesita comentarios; esos documentos tienen encima la prescripción inmemorial.

El título de inmatriculación más endeble es el originado en la transmisión con título civil con fecha fechaciente de más de un año o corroborado por el acta de notoriedad del Reglamento notarial. Pero entiendo que ya de por sí es una garantía y no pequeña la fechaciencia de más de un año o la simple acta de notoriedad; y si añadi-

mos a esto la suspensión de dos años a que quedan sujetos estas inscripciones, pregunto: ¿No es bastante para conceder a la inscripción la garantía mínima de tercero hipotecario? Porque entendámonos bien: No propugnamos con esto ningún despojo de la propiedad. El que se crea con derecho a los bienes podrá reclamarlos antes de los dos años al mismo titular inscrito, pero pasado ese plazo, sólo podrá dirigirse contra el vendedor mediante la acción de daños y perjuicios.

Los títulos fehacientes de más de un año, las actas de notoriedad del Reglamento notarial, la publicidad adjetiva del Registro "lux pública", que dice Villares, es una garantía más que suficiente para conceder al inscrito la cualidad de tercero.

También nos parece lógico el artículo 206. Pues el Estado, la Provincia, el Municipio, las corporaciones de derechos públicos y la Iglesia católica han de merecer todo crédito y suponer que sus certificaciones responden a la realidad. Por otra parte, téngase en cuenta que la fe pública es un atributo del Estado, y todas estas instituciones citadas son el mismo Estado, con fuerza, por tanto, suficiente para certificar, equiparándose al mismo a la Iglesia católica. Además, los efectos de estas inscripciones quedan también suspendidos por el plazo de dos años.

Creo, pues, sinceramente que no hay motivos ni fundamento ninguno para negar la cualidad de tercero hipotecario a los titulares de inscripciones primeras, conforme a todo lo expuesto y desarrollado en estas páginas. No hay ningún precepto que se oponga a ello en la Ley Hipotecaria. Es más, los artículos 32 y 207 de la misma Ley parece que lo están pidiendo a gritos.

Tengamos en cuenta que la petición que hacemos y teoría que sustentamos no es ninguna cosa como para escandalizarse, pues no hay otra diferencia que la de señalar como tercero al titular de la inscripción primera en vez de al próximo adquirente. Efectivamente, si cumplido el requisito de los dos años el titular vende, el nuevo adquirente es ya tercero hipotecario. Los titulares de inscripciones por expediente de dominio no necesitan esperar dos años. En la primera enajenación hacen surgir al tercero. Como se puede claramente apreciar, de la teoría tradicional a la sentada por el Sr. Villares Pico no hay más que una diferencia: la supresión de esa transmisión. Y una razón de lógica nos enseña que esta teoría debe ser admitida en todos sus plenos efectos. A saber: porque si no, tiene muy poca razón de

ser la inscripción en el Registro de la Propiedad. Piénsese, como antes hemos dicho, que esta propiedad inmueble es de por sí la más estable, el titular del dominio es muy fácil que no piense transferirlo, y si él no puede ser tercero hipotecario, ¿para qué inscribir su derecho?

Y no tratamos de hacer una impugnación con argumentos paupérrimos, como el de la necesidad de impedir estafas y otras ridiculeces por el estilo, porque, como un poco más arriba decimos, lo que separa una y otra teoría no es más que la transmisión: pues bien, cuando un titular inscrito con inscripción primera y que haya cumplido los dos años si fuese necesario se viese perseguido por un titular civil con derecho preferente no necesitaría más que transferir su derecho y haría surgir vigoroso el tercero hipotecario del artículo 34. Y nótese que no es necesario recurrir a la simulación para verificar esta transmisión; no tiene el titular inscrito más que anunciar a ochenta lo que vale ciento y le sobrarán compradores.

Y yo me pregunto: ¿Por qué la Ley Hipotecaria no protege al primer titular? ¿Por qué necesita recurrir a la transmisión para que surja el tercero? Creemos que, en honor de la moralidad y de la Ley misma, hay que conceder la categoría de tercero hipotecario al titular de la inscripción primera, conforme a sus artículos 32 y 207 corroborados por el 1.473 del Código civil.

Nuestras leyes son claras; el artículo 34 es una manifestación del tercero, no agota todo un contenido. Ha sido una equivocación de los comentaristas la doctrina hasta ahora seguida que urge modificar, como queda demostrado en estas páginas y, sobre todo, en el brillante artículo de Villares Pico publicado en el mes de mayo de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, al que nos remitimos.

FRANCISCO DEL HOYO.

Notario