

## Cómo estimamos debe ser el significado del art. 41 de la Ley Hipotecaria

Por haber vivido tan de cerca, con otros compañeros, la reforma del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, hemos seguido con especial interés los trabajos y comentarios que se han hecho acerca del mismo, y todo esto nos mueve a escribir estas líneas, nacidas del deseo de intentar con ellas cooperar a una clara interpretación de esta fundamentabilísima reforma, tan esperada desde hace años, para robustecer la función primordial de una Institución, como protectora de los derechos inscritos, garantía del tráfico jurídico-inmobiliario, y muy esencialmente del crédito territorial, punto de mira que nunca debemos olvidar, pero que, sin embargo, en muchas ocasiones no se tuvo en cuenta ni por los comentaristas ni por los legisladores.

Estimamos que, para situar debidamente esta materia, se hace preciso recordar cuáles fueron los motivos de dar esa forma a la redacción del artículo 41, y que no fueron otras sino las de que no sólo contuviera la parte *sustantiva* o de fondo, sino también la adjetiva o de forma para que fuese completo, a fin de que sus efectos pudiesen llevarse sin titubeos y con rapidez a la realidad, y por eso desde el primer momento se proyectó dotarle, al mismo tiempo, de un *procedimiento judicial* propio o especial.

Para ello se tenía en cuenta—la Historia o los hechos, se afirma, son muchas veces maestros de la vida—que en gran número de casos no siempre habían resultado eficaces los efectos de la Ley Hipotecaria, por falta de posibilitar su fácil y rápido ejercicio en la práctica, a consecuencia de carecer de un procedimiento propio para las distintas situaciones jurídicas registrales, y no había, generalmente, otro camino que acudir al arsenal común de la Ley

de Enjuiciamiento civil, la que, claro es, por ser de carácter general no podía ser la más adecuada para plegarse y ser cauce estrictamente ajustado para dar plena y rápida efectividad a los vigorosos efectos que deben derivarse de la publicidad registral, si se ha de asentar la propiedad y el crédito territorial sobre bases firmes, como corresponde a su naturaleza y esencial existencia. De ahí que desde el primer instante se pensara completar ese artículo creando en él un procedimiento judicial especial para el rápido ejercicio de su contenido.

También nos obligaba a ello aunque no fuera más que la enseñanza práctica que desde el año 1909 nos ha demostrado precedente tan notorio y elocuente como lo ocurrido con la efectividad del crédito hipotecario para el reintegro de los préstamos, si se compara el procedimiento para su ejecución antes y después de la reforma de 1909. Antes de esa modificación sabemos que había de acudirse a la Ley general de procedimiento o Enjuiciamiento civil para hacer efectivo el crédito; pero eran tales los entorpecimientos y dilaciones, nacidas casi siempre de los deudores de mala fe (entre otros, por sus cambios caprichosos de domicilio y las discusiones dilatorias en la tasación de las fincas para la subasta), que, lejos de atraer las hipotecas capitales a la propiedad inmueble, uno de los fines principales de la creación del Registro como base firme del crédito, más bien los prestamistas iban recelando de la efectividad de esta garantía, y ello daba origen, ante ese riesgo, a hacer más gravosas las condiciones del préstamo, como era la de aumentar muchas veces el tipo de interés, lo que también producía efecto contrario a lo que se esperaba con el establecimiento del Registro. Los hechos, por lo tanto, fueron evidenciando y pidiendo, para corregir esos males, la necesidad de crear un procedimiento *propio* y rápido para la efectividad del crédito hipotecario, y esto, al fin, se llevó a cabo, como sabemos, en la citada reforma de 1909, cuyo éxito, en este punto, no ha podido ser más reiterado y completo, pues desde entonces los acreedores, vencidas sus deudas, han podido ejercitar sus derechos por ese característico procedimiento, sin obstáculo alguno, fuera de los pocos casos taxativos y justos en los que se puede suspender su tramitación, señalados en el artículo 132. Por esto no se pudo olvidar tan claro y elocuente precedente para que se dote ahora también a las acciones o derechos que

nacen de la inscripción, según el artículo 41, de un procedimiento breve y particular que las llevara a la práctica; pero no de un modo tan absoluto que no se pudiera también en algunos casos admitir la oposición a esas acciones, pero limitando esos casos como se tasaron y limitaron en el procedimiento sumario ejecutivo, según el citado artículo 132.

Comienza el artículo 41 sentando el principio básico, y hasta trascendental, tantos años esperado por nosotros, de que «las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse *contra* quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio, siempre que por certificación del Registro se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente».

Por cierto que a este primer párrafo se le suprimió y alteró algunas palabras, ya que en vez de que «podrán ejercitarse por el procedimiento que señalan los párrafos siguientes...», se decía, quizá significando esas palabras suprimidas y sustituidas un mayor vigor en ese proyecto definitivo, «que las acciones reales procedentes de derechos inscritos podrán ejercitarse mediante un *proceso de ejecución contra todos los que no inscribieran sus títulos* y se opongan a aquellos derechos»...

Parece que este cambio de redacción obedeció a seguir y ser respetuosos, quizás excesivamente, en la refundición de los textos legales, con el dictámen que emitió el más alto Cuerpo consultivo, el Consejo de Estado. Sin embargo, repetimos, nos parecía más energético, para dar efecto a los derechos inscritos, el anterior texto, en que intervinimos, que el que ahora figura en el refundido. De todos modos, también resulta bien claro ese primer párrafo del artículo 41, para dar la mayor eficacia a los derechos inscritos y cumpliendo así la necesidad, a que se veían obligados los propietarios, de tener que acudir a todo un pleito o procedimiento ordinario para intentar la defensa y efectividad a esos derechos, cuando se encontraban con un opositor o perturbador de los mismos, lo que les producía la natural decepción, ya que creían que la inscripción les bastaba y sobraba para la defensa de su propiedad, todo lo cual, a la larga, había de originar, en muchas ocasiones, el des prestigio y debilitamiento de nuestra Institución, puesto que a la misma habían acudido después de previas y solemnes formalidades docu-

mentales y públicas, para encontrarse, cuando llegaba el momento de la verdad o eficacia de sus títulos inscritos, que venían a situarse en el mismo y, en algunos casos, hasta inferior plano que el perturbador de sus derechos inscritos. De ahí que con esta recientísima modificación no sólo se ha dado un gran paso para el fortalecimiento del crédito territorial—y que, debe tenerse siempre presente, constituyó uno de los fines primordiales de la Institución registral—, sino que, además, ha venido a satisfacer y reparar una necesidad de elemental justicia, tanto tiempo sentida y demandada, de tal modo que desde que ingresé en este Cuerpo he venido oyendo también a unos y otros compañeros lamentarse del desaliento de los propietarios que, creyéndose amparados por la inscripción de sus documentos, se veían más tarde envueltos en pleitos para defender sus derechos, y hasta contra esa clara publicidad registral, eran vencidos judicialmente, y no, claro es, por causas derivadas del Registro, sino por títulos o causas que vivían en la oscuridad del tráfico jurídico, con la triste circunstancia, además, de que para defender a esos titulares registrales se les situaba, repetimos, en el procedimiento ordinario, a la misma altura, si no era peor, que a su contradictor, sin tener para nada en cuenta había rodeado a la condición de propietario de esos derechos, de las máximas solemnidades, en contraste con la condición nada solemne en que habían vivido los derechos de su perturbador.

Por el contrario, de ahora en adelante, como venía resultando obligado, no sólo se sitúa, en principio, en superior plano al titular inscrito, al otorgarle claramente el ejercicio de las acciones reales procedentes de sus derechos, contra quienes se opongan a ellas, sino que también se crea un mecanismo propio, especial y rápido, para el ejercicio de esas acciones, bastando para esto simplemente acreditar la vigencia del asiento mediante la certificación correspondiente. Pero aún hay más, y es que el Juzgado, a instancia del titular, adoptará *las medidas* que, según las circunstancias, fuesen necesarias para asegurar, en todo caso, el cumplimiento de la sentencia que recayere. Téngase en cuenta la importancia que tiene la amplitud de este derecho, ya que concede el de pedir, por parte del titular, «cuantas medidas—el derecho a pedir no puede ser más amplio—estime necesarias para asegurar el cumplimiento de la sentencia»; pero todo esto, además, después de exigir el Juez al

opositor—si compareciere—fianza adecuada para responder de la devolución de frutos e indemnización de daños y perjuicios y pago de costas. Y para que el precepto sea más completo y enérgico, se dispone terminantemente en el párrafo quinto «que de no prestar esa caución, o de no comparecer en el plazo de seis días o de no formular la demanda de contradicción, el Juez dióctará auto acordando la práctica de «cuantas diligencias» sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito».

El segundo y siguientes párrafos del artículo 41, que hemos resumido sin traslado literal de la redacción definitiva del proyecto, y creemos que basta su lectura para deducir no pueden ser más claros y terminantes en la protección de los derechos inscritos, tan claros y beneficiosos para la Institución registral y para el tráfico jurídico-inmobiliario, que rápidamente, a pesar de la poca vigencia de la Ley, van dando sus buenos frutos por los distintos casos que vamos conociendo, con lo que se irán ahorrando los largos y costosos pleitos a que, de ordinario, tenían que acudir los propietarios para la defensa de aquellos derechos.

Claro es que este procedimiento expedito y breve, incidental, que desde el primer momento encuadramos, por analogía, en la naturaleza de los interdictales (aunque respetemos niegue ese carácter un destacadísimo maestro en materia procesal), había de admitir la oposición dentro de su rápida tramitación, pero era necesario también que al mismo tiempo se limitaran y tasaran los motivos en que podía fundarse la demanda de contradicción, y así se redujeron a cuatro casos, ya que, de no tasarlos, hubiera perdido eficacia este especial procedimiento, incurriendo, de otro modo, en ambigüedades y falta de fijeza, y por ello en pretextos fáciles para buscar cualquier fundamento a la demanda de oposición, lo que hubiera entorpecido y hasta anulado en muchos casos el llevar rápidamente a la práctica el principio protector de las acciones reales, proclamado como básico a la cabeza del repetido artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

Examinemos cada una de esas cuatro causas, que, por cierto, se convirtieron en ley en el texto refundido, tal como fueron redactadas en el proyecto definitivo, menos la de prescripción. Las analizaremos por su orden, si bien nos detendremos más en la segunda:

1.º «Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella

de derechos o condiciones inscritos que desvirtúen la acción ejercitada.»

Esta causa resulta tan clara como hecho para fundar la demanda de oposición y para que sea incluida en este artículo, que basta enunciarla para que se justifique por sí misma. Guarda cierta analogía con la excepción primera del artículo 132, que permite pedir y obtener la suspensión de la tramitación del procedimiento judicial sumario. Es decir, que si es falsa la certificación del Registro o se han omitido ciertas condiciones del mismo, deben cesar los efectos protectores de este procedimiento abreviado, o sea: es justo que donde no hay causa no puedan existir sus efectos.

2.º «Poseer el contradictor la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquiera relación jurídica directa con el último titular o titulares anteriores, o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito, según el artículo 36.»

Esta causa, quizá la que con más frecuencia se alegará, en realidad comprende dos causas o motivos distintos: a) Una, la primera, poseer el contradictor el derecho discutido *por contrato* u otra cualquiera *relación jurídica directa* con el último titular o titulares anteriores, y la segunda, b), poseer el contradictor la finca o derecho en virtud de *prescripción*.

Examinemos estas dos causas, a) y b), separadamente.

a) *Poseer el contradictor la finca o derecho discutido por relación jurídica directa* del último titular o con titulares anteriores.

A pesar de que creemos está redactada con la mayor claridad esta parte a) del texto legal, para deducir y aplicarle en sus términos literales, sin embargo, observamos que, con interpretaciones quizá excesivamente detallistas, se le desvía de su natural sentido. En efecto: tal causa limita al contradictor a que pueda fundar su demanda al solo caso de que la apoye en contrato o relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores, y no en los demás casos en que no existía contrato, o sea relación jurídica directa con los titulares inscritos. Su fundamento no puede ser más obligado, puesto que si el contradictor funda su oposición en un contrato anterior que realizó válidamente con el titular inscrito o con los titulares que le precedieron, como, por ejemplo, el de arrendamiento, pero sin que al mismo tiempo niegue también la

condición de ser titular o propietario el que aparece en el Registro, habrá entonces que admitir la demanda del contradictor y permitirle así que defienda el derecho que ese contrató le otorga dentro de este sumario procedimiento. Es decir: que ocurrirá o se admitirá tal oposición sólo en el caso en que el contradictor no le niegue al titular inscrito «su condición de propietario» del derecho inscrito, sino que le diga: «Te reconozco como tal propietario según el Registro, pero yo tengo de ti o de titular anterior este otro derecho»; por ejemplo, el citado de arrendamiento o el de otra relación jurídica adquirida directamente de ese propietario o de los anteriores. Entonces sí que ampara de lleno al contradictor una de las cuatro excepciones—la que hemos llamado primera b) de la segunda—para defenderse en el procedimiento del artículo 41 y así poder formalizar su oposición a los derechos inscritos dentro de ese procedimiento especial del repetido artículo.

Por consiguiente, está tan clara la redacción de este precepto, que sólo en el supuesto que citamos—de existir un contrato o relación jurídica *directa* con el titular inscrito o anteriores titulares—puede oponerse el contradictor a los derechos inscritos dentro del artículo 41, mientras que *careciendo* de esa relación jurídica directa *no puede* oponerse en este especial procedimiento (y sí en el declarativo), y, por tanto, tampoco puede paralizar ni estorbar la protección judicial que puede solicitar todo propietario o titular inscrito, al amparo de los derechos que le otorga este nuevo artículo 41. En los demás casos, necesariamente tendrá que acudir el perturbador u opositor al juicio ordinario, dejando así expedito el camino al titular inscrito en la protección que con tanto vigor le otorgan ahora los términos del nuevo artículo.

Resumiendo e insistiendo: que sólo en ese caso excepcional de la existencia de una relación jurídica directa con el titular registral actual o anteriores puede el opositor fundar su demanda para paralizar la acción rápida que a favor del propietario de un derecho inscrito le concedan los legitimadores del nuevo texto del artículo 41. Con lo dicho creemos que ha quedado clara la recta y natural interpretación de esta parte a) de ese reptido texto legal.

Examinaremos la segunda parte, b), la *prescripción*, parte final de esa causa segunda en la que puede también fundar la oposición el contradictor.

Esta causa fundada en la prescripción no se establecía en la primera redacción de este artículo (que, por cierto, afortunadamente para la institución, fué y ha sido bien distinta del primitivo proyecto), pero se añadió a él en esta segunda causa. Sin embargo, nos parecía que causa tan amplia podía ser fácilmente alegada, por lo que siempre podía constituir un obstáculo para la buena aplicación de este artículo, el que en la inmensa mayoría de los casos no iría encaminado más que a proteger a los propietarios o titulares de buena fe que confiados en la publicidad registral, y después de proveerse de titulación solemne, veían con sorpresa que se les entorpecía más tarde el ejercicio de sus derechos por causas que no constaban anteriormente en el Registro, manejadas generalmente por opositores de mala fe, ya que, a sabiendas, venían poseyendo contra la verdad, constantemente publicada por el Registro. Tanto es así, que parece—no hemos podido comprobarlo—que en alguna legislación extranjera se proclama el principio de que no prescribe de buena fe quien posee en contra de otro titular según el Registro de la Propiedad, declaración lógica y ajustada a un buen y claro sistema de publicidad, única base firme para el crédito territorial, por lo menos para el ejercicio de acciones rápidas, reintegradoras de los derechos inscritos.

Ejemplo de esto lo tenemos en la vida comercial ordinaria, por imperativos y seguridad de este tráfico, y así vemos que el aceptante de la letra de cambio viene obligado a pagarla a su vencimiento, sin más excusa que la falsedad de la aceptación. También aquí se tasan o limitan las excepciones, pero a esta sola: no se pueden alegar en el procedimiento ejecutivo otras causas, como podían ser la coacción, el error, etc.; éstas podrán alegarse, no en ese procedimiento rápido, sino en el ordinario o plenario. Ya sé que se dirá, y habrá ocurrido alguno, que tal precepto—el artículo 480 del Código de Comercio—puede producir una verdadera injusticia, como, por ejemplo, la de que se haya podido obligar a firmar al aceptante contra su voluntad, incluso sorprendiéndole la firma; pero será excepcional, ya que lo general y normal es todo lo contrario, y por eso las exigencias de dar seguridad al tráfico jurídico-cambiarío demandan esa energía sin titubeos, ya que, de lo contrario, padecería y no marcharía el crédito bancario, que será tanto más firme cuánto más se le rodee de un seguro aparato

jurídico que le haga en todo momento eficaz, sin admitir discusión alguna en ese terreno, que ha de desenvolverse sin el menor tropiezo.

Pues bien: si eso se exige con un simple documento, despojado de solemnidades, pero dotado de un mecanismo jurídico que lo re-fuerza de tal forma que, como en ese caso del aceptante, no se le permite discusión alguna en cuanto a su obligación al pago de la letra, salvo la falsedad de su firma, y todo esto no es más que consecuencia de que al tráfico del crédito cambiario se le sitúa por encima de las exigencias del derecho, o sea, como hemos dicho, que el derecho se pone al servicio del crédito y no a la inversa, así la vida jurídica será una realidad y no una abstracción.

Pues si esto ocurre con el crédito cambiario, con más motivo debe ocurrir con el crédito territorial, ya que antes de publicarse a todos mediante la inscripción de los derechos en el Registro, son éstos formalizados en documentos públicos y solemnes, otorgados además por funcionarios especializados en esa rama del Derecho; ninguna de cuyas circunstancias se da en la letra de cambio, no obstante su valor y fuerza ejecutiva en todo el edificio del crédito.

Décimos lo que acabamos de exponer porque, en general, cuan-to se comente sobre la Ley Hipotecaria deberá tener como horizonte hallar el camino más simplificado para que los derechos que se lleven al Registro gocen después de la máxima protección, a fin de que la propiedad inscrita y el crédito territorial se confie por todos han quedado asentados sobre bases firmes y seguras, amparadas por procedimientos rápidos que sean garantía de su ejercicio en la realidad, por lo que no se admitirá oposición más que en casos claros, dentro de un procedimiento abreviado, ya que los demás casos deberán llevarse y probarse en el declarativo corres-pendiente.

De ahí que no nos pareciera ni nos parece adecuado, sino per-turbador para un normal ejercicio de las acciones reales, el poderse alegar como causa que se oponga a ellas la prescripción, materia sumamente delicada y difícil, lo que la hace propia del juicio de-clarativo y no del nuevo procedimiento abreviado del artículo 41. y hasta viene a confirmar esto, y puede servir de antecedente favo-rible a su no admisión, el hecho de que tampoco se pueda alegar la prescripción como causa o motivo para suspender el procedi-

miento sumario, puesto que no es de los admitidos en el artículo 132, no obstante la gravedad de este procedimiento al enajenar la finca hipotecada, sin duda por su relativa facilidad en alegarlo y que, de admitir esa excepción o causa, hubiere entorpecido su tramitación, por lo que limita a los casos claros su suspensión a fin de que, con rapidez, y por tanto sin discusiones, tenga efectividad el crédito hipotecario.

Citamos este precedente legislativo para justificar aún más el motivo de que no nos pareciera lugar adecuado el admitir también la prescripción como otra causa en que podía fundar su demanda el contradictor, porque, como hemos dicho, puede resultar fácil alegarla, pero en cambio, por su delicada naturaleza, es muy propicia para la discusión, lo que, unido a su incierta prueba, parecía obligado fuera más apropiada para el juicio ordinario y no para este abreviado.

Menos mal que procuramos se limitara a los demás casos no comprendidos en los párrafos a) y b) del artículo 36, ya que dentro del año de la adquisición o inscripción del derecho en el Registro no puede reclamarse contra el titular adquirente si no conoció que el derecho a la finca estaba poseída de hecho, y a título de dueño, por persona distinta del transmitente. Claro es que con esta *limitación* que se agregó a la causa de prescripción se ha neutralizado bastante la perturbación que aquélla—insistimos—causó al normal desenvolvimiento que exigen los efectos rápidos y energéticos del artículo 41.

Con lo anteriormente expuesto queremos indicar, además, que no sólo había necesidad de concretar y enumerar las causas de oposición, sino también limitarlas a las estrictamente indispensables y claramente justas, como demanda un buen ordenamiento registral para el fácil ejercicio de los derechos inscritos. Entre esas causas de oposición que no podían dejar de admitirse están también las dos últimas, que en la práctica pueden reducirse a que, o bien no sea efectivamente la finca o derecho la misma que aparece inscrita a favor del titular según el Registro, o no sea la inscrita la poseída por el contradictor.

Ambas causas están muy justificadas para que puedan servir de fundamento a la demanda de contradicción, puesto que si en defi-

nitiva se trata de recobrar o retener la integridad de la finca o de los derechos inscritos, resulta obligado, como condición previa, la identificación física de esa finca o derecho para que así se produzca la necesaria correspondencia entre la manifestación o publicación de los mismos en el Registro y su existencia e identificación con la realidad. Claro es que *esta prueba* corresponderá, no al propietario inscrito, sino a su contradictor. Y esto constituye (regla cuarta del 41) una demostración más de los beneficios y ventajas en que coloca el artículo 41 a los propietarios que inscribieron sus títulos respecto de los que no los titularen, puesto que son estos últimos los que deberán probar—y no los titulares inscritos—la identificación de su finca o derecho poseído; innovación que no por ser justa y esperada, conforme a lo que deben ser los más esenciales principios protectores de la propiedad registrada, no por eso deja de ser de extraordinaria importancia, ya que es sabido que para el ejercicio de la acción reivindicatoria uno de sus dos requisitos fundamentales, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, es el de demostrar cumplidamente o con precisión la identificación de la finca. Pues bien: con la reforma del artículo 41 se cambia radical y favorablemente la posición del propietario inscrito respecto a los demás, puesto que esa prueba de identificación precisa de la finca recae ahora en el contradictor y no en el titular inscrito.

Resumiendo lo anteriormente expuesto, creemos se ha dado un gran avance por nuestro ordenamiento jurídico-inmobiliario con la nueva redacción y contenido del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, deseado y pedido desde hace muchos años, para ir camino de una mayor firmeza en la propiedad y los derechos que se cobijan bajo la protección del sistema registral, debiéndose tender cada vez más a vigorizarle, sin que contra ella puedan prevalecer, en general, aquellas situaciones o derechos que vivan fuera del Registro, ni siquiera amparadas por la prescripción, generalmente con facilidad alegada y hasta también fácilmente probada en la inmensa mayoría de los casos por la tan cómoda como defectuosa y peligrosa prueba de testigos, ya que, en rigor, existiendo un Registro de la Propiedad para todos, la verdadera publicidad de la tenencia de derechos es la que constante e ininterrumpidamente se manifiesta día tras día, minuto tras minuto, a través de la notifica-

ción solemne y pública que a todos y *contra todos* se hace por los libros del Registro, lo que, además, se hace preciso por la necesidad de dar garantía plena y no discutida fácilmente al crédito territorial, al que de tal modo se ha de amparar y proteger para dar seguridades al tráfico jurídico, a través del Registro, que el Derecho ha de someterse a su servicio y protección, y no a la inversa.

Por esta razón creemos que muchas veces se olvida en las discusiones jurídicas—que no dudamos son muy interesantes, pero que en muchos casos se convierten en una pura abstracción del campo jurídico—que el Derecho, si ha de ser eficaz, ha de servir para proteger intereses económicos dignos de tal protección, ya que lo contrario será olvidarse de la realidad; y si esto ocurre en el Derecho en general, con más especial motivo ha de ocurrir con la Ley Hipotecaria, que con su ropaje jurídico lo que cubre es un contenido económico, soporte del edificio del crédito territorial, cada vez más importante en la vida moderna, cuyos cimientos no pueden ser otros que la propiedad inscrita. Por tanto, si ha de existir y si cada vez es más necesario el crédito territorial para el desarrollo de la vida económica, se hace también imprescindible la previa inscripción de la propiedad inmueble como única base de su sustentación.

Por todo esto creemos que lo que se precisa es encaminar los estudios y discusiones a una principal y obligada meta: la de dotar cada vez de más fuerza y eficacia a las inscripciones, como ahora ocurre con el importante avance que supone el artículo 41, ya que, en síntesis, no sólo facilita rápidamente al propietario o titular registral el ejercicio de sus derechos, sino que después de pedir la protección judicial, se le coloca en posición contraria, esperando ya con cierta tranquilidad, por esas medidas y garantías procesales, el que pueda o no reaccionar el perturbador de sus derechos, quien, desde luego, a la vista de las exigencias previas del nuevo artículo 41—aseguramiento de frutos, indemnización de daños, etc.—, ha de meditar y medir seguramente mucho si le conviene o puede actuar con éxito contra el que aparece como titular del Registro y pidió esa rápida protección judicial.

Creemos que complemento obligado a esta importantísima reforma en favor del crédito territorial sería facilitar el acceso al Registro de la pequeña propiedad, la que quiebra generalmente en

las sucesiones hereditarias—sobre todo cuando no hay testamento, existen menores o ausentes—, y a ese fin debieran estudiar conjuntamente Notarios y Registradores el medio de lograrlo para una mayor difusión y acercamiento de ese crédito, enemigo máximo, además, de los préstamos usurarios; pero lejos de extenderse la garantía hipotecaria más bien se va alejando, o, por lo menos, no crece, ni mucho menos, en el aspecto rural como en el urbano, como se demuestra con datos estadísticos del Banco Hipotecario, pues en los primeros años de sus operaciones fueron mucho mayores los créditos destinados a la agricultura que los facilitados a la propiedad urbana, pero luego van disminuyendo los préstamos que podríamos llamar rurales con relación a los urbanos, de tal modo que desde hace bastantes años los primeros superan a los segundos, y hoy la diferencia es tan considerable a favor de los urbanos que demuestra, si no un mayor alejamiento del campo agrícola, sí que no se ha producido un crecimiento proporcional al de sus primeros años, y, desde luego, no paralelo al de los urbanos. De ahí que consideremos sean éstos datos harto elocuentes para que vayamos meditando y sacando la consecuencia de que esa falta de difusión del crédito rural tendrá muchas veces como una de sus causas principales la existencia de titulación defectuosa para poder ser inscrita.

Por esto insistimos en cosas fundamentales: que a la vez que se procure dotar, como ocurre ahora con el artículo 41, a la propiedad y a los derechos inscritos de las mayores garantías para su ejercicio como exigencia ineludible de un firme crédito territorial, contenido primario de la Ley Hipotecaria, se deben también ir estudiando los medios que faciliten la inscripción de la pequeña propiedad, a fin de que pueda extenderse el repetido crédito por todos los ámbitos del territorio nacional. Esperamos que también ha de favorecer ese ingreso de la pequeña propiedad en el Registro el día en que se encomiende a estas oficinas la baja y alta de las fincas—que llegará como fruto maduro por necesaria y doble conveniencia tanto para el Estado como para los propietarios—, y en ese sentido no perdemos ocasión de manifestarlo y razonarlo así en los medios oficiales, en los que creemos se va abriendo paso esa necesidad, cuyo servicio, por su organización sencilla y por su rápido

cumplimiento; llenaría además las prácticas mejor aconsejadas por los tratadistas de la hacienda pública.

De la importancia de la reforma del artículo 41 y de sus provechosos efectos para los titulares que se amparan en el Registro, y para la seguridad del crédito territorial y del mayor prestigio y eficacia de la institución, pronto y con rapidez creciente se irán conociendo, como ya vamos teniendo noticias, a medida que se va aplicando esta reforma, que si no ha de dar en algunos casos todos los frutos que inspira tan saludable orientación, será debido, insistimos, al «añadido» de la prescripción, cantera bastante frecuente para entorpecer este nuevo procedimiento amparador y ejecutor de los derechos inscritos.

Por lo demás, entre sus otros beneficios, se demostrará, por otra parte y con el tiempo, que el nuevo artículo 41 habrá acabado con muchos pleitos de los que hasta ahora han podido surgir, como, por ejemplo, los nacidos en las situaciones de precario, en las que, indudablemente, no cabrá mantener ya judicialmente al precarista contra el titular inscrito, puesto que al no tener relación directa con éste no puede estar amparado por la causa segunda para fundar la demanda de oposición, y, por consiguiente, se aplicará este artículo, con la plenitud y rapidez de sus efectos protectores, a todos los titulares de los derechos inscritos. Téngase en cuenta, además, que el ejercicio de las acciones reales que otorga el artículo 41 se concede a *todos* los titulares inscritos *contra* todos los demás, dentro de los requisitos de ese artículo.

No sabemos si con las precedentes líneas habremos conseguido situar algunos aspectos de la interpretación de este artículo en lo que fué intención de su redacción, pero, desde luego, si hemos querido resaltar que tanto el espíritu de él como en general el de la Ley Hipotecaria, va encaminado esencialmente al sostenimiento de un fuerte y seguro crédito territorial; y como sabemos que el crédito se funda en la confianza, insistimos en sostener que todos los comentarios de la Ley y los avances legislativos deben ir necesariamente dirigidos a robustecer esa confianza que los propietarios y titulares de derechos esperan haber alcanzado cuando colocaron sus títulos al amparo del Registro de la Propiedad.

Como resumen: todo lo que no sea llevar con decisión y energía las reformas legislativas a la consecución de ese fin para lograr

un firme crédito territorial, a través de su único *medio* o institución de publicidad que es el Registro de la Propiedad, será tanto como situarse en un verdadero contrasentido, o sea: afirmar, por un lado, esa necesidad de un seguro crédito si se ha de vivir en sociedad, y por otro debilitar o negar con discusiones o medidas legislativas la existencia de esa imperiosa realidad.

Como ejemplo de que el Derecho está al servicio del crédito territorial, para que así pueda desenvolverse con normalidad y seguridad el tráfico jurídico de los inmuebles, podemos citar, como uno de los casos más elocuentes, el de la doble venta de una finca, pues es sabido que, conforme al artículo 1.473 del Código civil, no es dueño de ella quien la compró primero, sino quien la inscribió antes en el Registro de la Propiedad; luego bien evidente resulta, por tanto, con este ejemplo que el Derecho es el que cede y se pone al servicio del tráfico jurídico y del crédito territorial. Ahora bien: como los bienes inmuebles son el único soporte de repetido crédito, se hace preciso, como condición previa, se establezcan la propiedad y los demás derechos reales sobre bases ciertas y seguras, que no pueden ser otras que las que se asienten, a través de su inscripción y firme protección, en el Registro de la Propiedad.

LEONARDO CIMIANO GALVÁN.  
Registrador de la Propiedad.