

La Nueva Ley Hipotecaria y el «tercero» ⁽¹⁾

A) En la nueva Ley Hipotecaria, interina hasta la definitiva, el legislador arrancó del binocular el lente de la izquierda, o artículo 23, párrafo 1.º, por medio del cual el legislador antiguo asignaba al titular inscrito los beneficios del sistema, implantando así el mismo sistema.

De dicho artículo había dicho el Ministro Fernández Negrete, al presentar al Congreso la Ley de 1861, que condensaba toda la Ley; y en la exposición de motivos de la misma podemos leer: «El principio general de que los títulos que han dejado de inscribirse no perjudican a tercero, es una de las bases de la Ley.»

Suprimido quedó. ¿Ha ocurrido algo? Nada.

Por lo menos los *iniciados* no lo han percibido, cegados por su luz interior.

Y en realidad no ha ocurrido nada porque la clave, la idea, sigue viva en el artículo 606 del Código civil: «El titular inscrito detiene en su beneficio, en los términos y en la extensión que la Ley Hipotecaria determine al imponer el sistema registral, los efectos del sistema civil.»

Y como la Ley Hipotecaria antigua no determinaba nada, limitándose a repetir el artículo 606 del Código civil, *escamoteando el sistema*, ahora, suprimido el artículo 23, no se percibirá el escamoteo, ya de antemano realizado por los primitivos legisladores.

En cuanto a los no *iniciados*, habrá que exigirles que fuercen un poco sus dotes de credulidad. (Ahora, en la Ley definitiva, vuelve el artículo 23, reproducido en el 32.) Eso es todo.

(1) Véase el número 218 de esta REVISTA.

B) El mismo legislador, en la nueva Ley Hipotecaria interina, y en la definitiva, ha arrancado también del binocular el lente de la derecha, o artículos 25 y 27, mediante los que repetía la enunciación del pretendido sistema registral, duplicando su visión.

No ha pasado nada. Sencillamente, porque bastaba el otro lente del binocular. En esencia, este lente era innecesario, además de impropio.

Los *iniciados* ni siquiera percibirán su supresión.

Menos todavía los no *iniciados*, porque no lo utilizaban, sirviéndose tan sólo, con mayores o menores dificultades, de la más asequible y fácil visión que les brindaba el lente de la izquierda, o artículo 23, párrafo 1.º (ahora, 32 moderno).

Pero el legislador se refiere, sin duda alguna, al tercero vulgar o gramatical en los artículos 28 y 205 de la Ley definitiva, que son los mismos artículos 23, párrafo 2.º, y 20, párrafo 3.º, de la Ley anterior, que en ésta fueron dictados para excepcionar el sistema ordenado desde el punto de vista del tercero vulgar de los artículos 25 y 27. De este punto de referencia no ha quedado rastro en la nueva Ley y, por lo tanto, están montados en el aire los artículos 28 y 207 y carecen los terceros que invocan del punto de referencia—tercero vulgar—desaparecido de la Ley con aquella supresión y carentes, como antes, además, de significación científica jurídica.

Será difícil, hasta para la credulidad de los no *iniciados*, sustituir el peldaño eliminado—artículos 25 y 27—para saltar hasta los artículos 28 y 207, dando a éstos un significado que no tenía otro punto de apoyo que el peldaño suprimido—tercero gramatical o vulgar—, mediante el cual, de toda la masa de extraños «terceros» de los artículos suprimidos, favorecidos por el sistema, se extraían unos terceros especiales—los de los artículos 28 y 207 actuales—que, siendo tan extraños y vulgares como los otros, excepcionaban la regla de aplicación del sistema. Juego anticientífico y extraño de terceros vulgares, al que por faltar el punto de referencia, erróneo pero eficaz, anterior, desafía ahora todo intento de razonamiento lógico que permita su aplicación a los casos de excepción—28 y 207—en la forma antigua, que es, sin duda, la que los modernos legisladores desean continúe.

Y por estas razones, que impedirán a los *iniciados* invocar idealmente a un tercero anticientífico, en defecto de ley, les será difícil

dar a los casos de excepción examinados el valor pretendido por los legisladores, si por un momento se deciden a cortar la corriente de su iluminación interior, quedando frente a frente con la Ley.

En tan crítica posición se planteará el problema ante el Juez *iniciado*, que, no obstante, ha de sujetarse al articulado legal.

Veamos algunos supuestos:

1. El titular dominical inscrito es interpelado por un titular no inscrito de dominio o derecho real limitativo que alega su mejor derecho dominical o la existencia de un derecho real contrario al título inscrito.

En la legislación anterior era directamente defendido por el artículo 23, párrafo 1.º, corroborado por el 606 del Código civil.

En la Ley provisional, suprimido aquél, tendría que apoyarse en este precepto civil. (Y en la moderna definitiva, en el 32.)

2. Pretensión de ejercitar una acción de rescisión o resolución contra un contrato anterior cuya efectividad alcanzará a lesionar de rechazo al titular derivado inscrito.

En la Ley anterior el inscrito se defendía alegando que era el tercero designado por el artículo 36, ya que el 23, párrafo 1.º, demostraba que era sinónimo de titular inscrito el *tercero* enunciado por la Ley Hipotecaria.

En la nueva Ley provisional esta referencia al artículo suprimido se hacía imposible, obligando a entroncar la demostración refiriéndola al artículo 606 del Código civil. (En la moderna definitiva, la referencia se hará al 32, en relación al «tercero» designado por el párrafo 1.º del 37.)

En cuanto a los casos de excepción que señala el artículo 37, todos ellos son innecesarios, y una vez suprimido el mismo artículo de la Ley anterior, no hacía falta el del mismo número de la Ley nueva, evidentemente en cuanto a los dos apartados primeros y también en cuanto al tercero o enajenaciones en fraude de acreedores, porque sin el mismo tampoco excepcionaría el sistema de Registro al sistema civil en caso de gratuidad o mala fe, y los cuatro años del último párrafo del mismo son los mismos de la prescripción civil de la acción.

3. Ejercicio de acción de nulidad.

En la Ley anterior, como en la nueva, prosperaría la que se contrajera a los vicios y presupuestos del mismo contrato inscrito,

salvo el de la preexistencia, interpretando en tal sentido el artículo 33 y el párrafo 1.º del 34 nuevo.

Y en cuanto a la nulidad del título anterior o del titular de quien adquirió su derecho el posterior inscrito, había de dejar a salvo los de este inscrito, lográndose todo ello mediante al artículo 34 anterior con la perfección nacida sin duda de no utilizar la expresión tercero, si bien al darle su defensa debió exigir además que lo fuera de buena fe.

Así lo hace el 34 moderno, añadiendo esta nota a las anteriores, pero por contra usa el término tercero con indudable significado de titular inscrito, lo que obligará a identificarlo mediante referirlo al artículo 606 del Código civil, durante la vigencia de la Ley provisional, y refiriéndolo ahora al artículo 32 de la moderna definitiva.

4. Un titular no inscrito, tanto si es heredero no aparente como si es un titular de dominio o derecho real, que pudo alegar válidamente su derecho hereditario contra el heredero aparente inscrito, o su dominio o derecho real válido contra el causante de este heredero inscrito, o ejercitar sus acciones de nulidad, rescisión o resolución contra el título del causante, se halla ante la inscripción a favor de un heredero no forzoso de dicho causante. (Artículo 23, párrafo 2.º de la Ley antigua, 28 de la moderna definitiva.)

El juego del sistema registral, según los principios hipotecarios, y sin duda como resultado querido por el legislador al dictar la Ley en los artículos examinados, es el siguiente: a), el heredero aparente o titular hereditario inscrito, antes o después de los dos años, puede ser interpelado por aquellos otros titulares que se expresaron, en tanto no haya una inscripción derivada, porque, según el principio de onerosidad, el sistema de Registro le coloca en la misma posición jurídica que su causante, que pudo ser interpelado y vencido, y personalmente su título de heredero es también atacable en tanto no haya inscripciones derivadas del mismo; pero tan pronto como la inscripción de tal heredero se deriva otra, la interpelación contra la inscripción del causante o el ejercicio de las acciones contra la misma o contra la del heredero inscrito, no alcanzan al titular derivado a título oneroso, si han transcurrido dos años desde la fecha de aquella inscripción (o desde el fallecimiento del causante, según la Ley nueva); y b), salvo aquella

excepción, no obstante el plazo, y sea antes o después de los dos años, el sistema de Registro juega íntegramente respecto de los titulares derivados del heredero inscrito, entre ellos, perdiendo su fuerza el que de los mismos no inscribe su título frente al posterior que lo inscriba, etc., etc.

Bien se ve que para apresar estas ideas sutiles es insuficiente el término «tercero». Es curioso observar que se podrá dar el caso de que un titular derivado inscrito se oponga a la lesión con que le amenaza la alegación contra el aparente heredero inscrito o su causante después de los dos años, afirmando, por un momento, que él es el tercero o titular inscrito del párrafo 1.º del artículo 23 (hoy 32 moderno), no pudiendo ser perjudicado por el título no inscrito, y, seguidamente, añada que quien pretende aquella impugnación no tiene ese poder, porque pasado los dos años el pretendido impugnante es el tercero vulgar, a quien se eximió temporalmente (durante dos años) de ser el tercero perjudicable de los artículos 25 y 27 antiguos, que es el punto de referencia que argumentalmente se maneja para fijar el «tercero» del párrafo 2.º del 23, hoy artículo 28.

Todo esto, tan ilógico como necesario para lograr el fallo que reclama el sistema registral ideado, pudo hacerse, con violencia mental, en la Ley antigua. En la Ley provisional, la invocación del artículo 23, párrafo 1.º—de ser titular inscrito—, habría de sustituirse por la referencia al artículo 606 del Código civil, y ahora al artículo 32 de la moderna definitiva; y la referencia a los artículos 25 y 27 no podrá hacerse por desaparición de los mismos, quedando a cuerpo limpio la invocación a un sistema registral ideal.

5. Artículos 20, párrafo 3.º de la Ley anterior, 352 de la provisional y 207 de la definitiva.

Accionan con mayor delicadeza y finura: a), si el inscribiente lo es a título oneroso y existe un titular no inscrito que pudiera impugnar la realidad aparente del *título del transmitente* en que se basó la inscripción de inmatriculación (cuyas circunstancias fueron mencionadas en el asiento inmatriculador), o ejercitar acciones contra el mismo, podrá realizar la impugnación o ejercitar sus acciones tan sólo durante dos años desde su fecha en perjuicio del inmatriculante y de las inscripciones derivadas en su caso de la de éste;

pasado dicho plazo no hay impugnación ni ejercicio de acciones posible en su perjuicio, haya o no derivadas y, por lo tanto, ha actuado la inscripción del inmatriculador como una inscripción de titular derivado respecto del título antiguo que se menciona, con plenos efectos registrales después de los dos años; b), con esta excepción, aun antes de los dos años, rige para las inscripciones derivadas de la del titular de inmatriculación todo el sistema registral normal que nos es conocido; y c), si el inscribiente inmatriculador lo es a título lucrativo, ni antes ni después de los dos años goza de los beneficios del sistema, pues sigue ocupando la posición jurídica de su causante y para él no actúa el sistema aun pasados dichos dos años; pero si hay inscripciones derivadas, en éstas, antes o después de los dos años, actúa el sistema, con la salvedad de la posibilidad de impugnación, durante esos dos años, de la inscripción del inmatriculante o ejercicio de acciones contra su título, que hemos visto que les alcanzaría en sus consecuencias. Transcurridos los expresados años no caben en su perjuicio aquellas impugnaciones y ejercicio de acciones.

Y si estas ideas eran inapresables para las leyes anteriores, menos lo serán para los artículos 205 y 207 modernos, teniendo en cuenta que el término «tercero» utilizado por éstos, como por el artículo 20, párrafo 3.º, antiguos, han sido dictados y no tienen otro punto de referencia que el significado asignado a dicho término en los artículos 27 y 25 de las Leyes antiguas, suprimidos en la nueva.

6. Buena fe y onerosidad.

Estas notas, necesarias al titular registral para el goce de las ventajas del sistema, carecían de expresión directa en la Ley anterior, como sabemos, del mismo modo que conocemos los caminos seguidos para su admisión.

En la nueva Ley tampoco hay una imposición general de tales principios, limitándose a exigir tales notas al titular en los casos fundamentales; suprimido en la Ley provisional el artículo 23 con que pudieron ser referidas en términos generales al titular que enunciaba, habría de ser flexionada la mente hasta deducirlas impuestas con carácter de generalidad al titular registral que se hiciera surgir al invocar en su sustitución el artículo 606 del Código

civil, y actualmente reproducido aquel artículo por el 32 de la Ley definitiva, la invocación habrá de hacerse a éste.

* * *

Resulta de las líneas anteriores un a modo de instantánea jurídica de uno de los momentos más curiosos de la Ley Hipotecaria: aquel en que en la misma faltan los dos terceros básicos que sustentan el juego del sistema registral de terceros, los artículos 23 y 27, o cristales a través de los que debía ser visto el sistema mismo e incluso los demás artículos de la Ley que se sirva del término «tercero»: artículos 36 y 37, visibles en realce por el cristal de la izquierda o artículo 23, y artículos 20, párrafo 3.º, y 23, párrafo 2.º (205, 207 y 28 modernos), totalmente invisibles, a menos de mirar por el cristal de la derecha o artículo 27.

Momento en que queda un sistema íntegramente montado al aire, de neta iluminación interior.

Ello, sin que se haya percibido reacción alguna en los *iniciados*.

Traídos a la realidad, invocarán tal vez el artículo 606 del Código civil en el lugar del desaparecido artículo 23, sin percibir que ello implica el triunfo pleno del Ministro Negrete, puesto que aquél es la transcripción literal de éste, sin más secreto jurídico que el que expresa D. Bienvenido Oliver en el capítulo XVI de su obra.

O tal vez pretenderán ilusoriamente ver el juego pleno del sistema de tercero en el artículo 34.

O imaginarán sustituir aquella básica eliminación poniendo en juego por vez primera el llamado principio de legitimación o presunción de realidad de la inscripción del artículo 24 provisional, hoy 38.

Y llegados a este punto, señalaremos que en ese pretendido e iniciado juego de presunciones sufren los legisladores modernos el mismo fenómeno que los primitivos al servirse del término «tercero»: no implantan directa y netamente el sistema mediante señalar el diferente valor presuntivo de las inscripciones, determinando cuándo son *juris tantum* y cuándo son *juris et de jure*. Y al no hacerlo así, dejando imprecisa la idea en la Ley, crean una nueva *clave jurídica*, esta vez emplazada en el campo de presunciones. Consistente la clave en el mismo término de expresión, ahora «pre-

sunción» (como antes «tercero»), que tendrá el valor convencional y vario (de *juris tantum* o de *juris et de jure*) que, por no estar precisado en la Ley (aunque lo esté en la mente de los legisladores), constituye una incógnita en tal valor convencional.

Motivado el deslumbramiento por la luz mental, en aquéllos prepotente, de los «principios hipotecarios».

Y debiendo hallar la solución de la clave o despeje de la incógnita en ese mismo foco lumínico de *principios*, centrado en el de *publicidad*, subdividiéndolo en el de *legitimidad*, para la presunción *juris tantum*, y en el de *fides publica*, para la de *juris et de jure*; pero no en la ley.

Con las consiguientes dificultades y molestias, por otra parte evitables con sencillez, para los no *iniciados*.

LEY SIN «TERCERO» Y CON SISTEMA

Puestos en la pendiente, nos deslizaremos hasta delinear una Ley Hipotecaria sin «tercero» y con sistema.

OBJETO DEL REGISTRO

Si es preciso señalarlo en la Ley, diremos que es el instrumento jurídico del sistema registral (art. 1.º).

S U C O N T E N I D O

Se inscribirán todos los derechos reales, puesto que en otro caso los que no pudieran ser inscritos serían eliminados por el mismo sistema que les negaba su defensa o inscripción. No serán inscribibles los personales, que no trascienden con la cosa, y si se inscriben no por ello ganarán categoría trascendente.

(Acoplaríamos a ello el artículo 2.º. Sobre todo el artículo 11.)

La doctrina de las prohibiciones de disponer está en elaboración aún, así como las llamadas causas de resolución, reservas, etc.; pero entretanto se forma, éste será el lugar adecuado para el artículo 26 moderno y el 27.

Menciones. No deben encubrir derechos reales, ni, por lo tanto, admitirse (así el art. 29 moderno). En los casos de excepción será éste el lugar indicado para enunciarlos. Así, el artículo 15 moderno; pero la determinación de derechos sustantivos no tiene relación con el sistema del Registro, ni es efecto de la inscripción;

han de imponerse y regularse en la ley civil, y al ser mencionados resultarán defendidos por el Registro.

ASIENTOS. CLASES. MODOS DE HACERLOS

Proveen a ello, en general, los artículos 3.º y siguientes: 199, 205, 206, expedientes de dominio y actas de notoriedad. Sin perjuicio de ordenar en otro lugar el procedimiento del artículo 200 y siguientes.

MECANISMO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Está constituido por los artículos 17 y 20 modernos, de que son excepción a señalar aquí el expediente de reanudación de tracto sucesivo, que después se determina en toda su amplitud en el artículo 200 moderno y las inscripciones de matriculación que luego veremos.

VIGENCIA EN EL TIEMPO

A los efectos de la ley, quedará desde la inscripción a la cancelación en relación a la fecha del asiento de presentación, artículos 24, 25 y 76 modernos.

EFFECTOS DEL SISTEMA, ARTÍCULO X

A. A favor del titular registral a título oneroso, de buena fe, que ha inscrito su título en el Registro de la Propiedad, se impone la presunción *jurist et de jure* de que los anteriores asientos inscritos, de que deriva el suyo, reflejan en su contenido la realidad jurídica y la agotan. No podrá perjudicarle el ejercicio de las acciones de nulidad, rescisión o resolución de aquellos títulos anteriores de que el suyo deriva, si no constan inscritas las causas o títulos de que nacen.

Son excepciones:

a) La posible existencia de hipotecas legales tácitas en la extensión regulada por la ley.

b) Las inscripciones derivadas a título oneroso, de buena fe, de una inscripción a favor de heredero no forzoso tendrán la limitación, en cuanto a los efectos de la presunción *juris et de jure* antes expresada y al ejercicio de acciones, de la posible impugnación y ejercicio de acciones en su perjuicio, que efectúe, durante dos años

desde la fecha de defunción del causante, quien civilmente tuviere tales derechos contrarios a la inscripción de dicho causante o el título hereditario de su heredero no forzoso inscrito.

c) Igual limitación tendrán las inscripciones derivadas de la de inmatriculación del artículo 205 moderno, durante dos años desde la fecha de ésta, respecto de la posible impugnación de la presunción de realidad del título de quien adquirió su derecho el inmatriculante, que se menciona en la inscripción de inmatriculación, y del ejercicio de las acciones contra aquéi.

B. Se presume con presunción *juris tantum* a favor de su titular, sea de inmatriculación o derivado, que su inscripción refleja la realidad jurídica en los extremos a que no alcance la presunción *juris et de jure* antes expresada.

C. El titular que lo sea por título lucrativo tendrá, a los efectos de esta ley, la misma consideración jurídica que su causante.

Estimamos que en este artículo queda despejada la incógnita, resuelta la clave e impuesto el sistema, abarcando los artículos 23, 25, 27, 33, 34 y 20, párrafo tercero, de la ley antigua; 32, 28, 33, 34, 207 y 38, párrafo primero, modernos, y el 37 moderno, innecesario, según vimos, una vez suprimido el 37 antiguo.

Y que es suficiente para lograr los fines pretendidos por el sistema registral, dentro de su más pura ortodoxia, accionando con sencillez a los más complejos problemas que puedan ser sometidos a su aplicación.

INSCRIPCIONES DE INMATRICULACIÓN. EFECTOS

Nos remitimos a la idea general que expusimos en relación a las inscripciones previas, primeras y derivadas, en los números 95 y 96 de esta REVISTA CRÍTICA.

Son inscripciones primeras en la nueva ley: a) Certificados, artículo 206; b) Mixtas de primera y derivadas, artículo 205; c) Escrituras antiguas por sí solas, artículo 90 del Reglamento; d) Expediente de dominio y acta de notoriedad, artículo 199 y siguientes.

Sus efectos. Su fijación obliga a determinar ahora el valor convencional del término *presunción* (clave moderna) que se pone en juego por la ley. Entendemos que el artículo 38 enuncia una presunción *juris tantum*, que se convierte en *juris et de jure* al conjuro de

inscripciones derivadas en beneficio del titular derivado inscrito, utilizándose para ellas el término «tercero» (clave antigua). De esta valoración hemos partido al enunciar el artículo 10.

Por lo tanto, las inscripciones de inmatriculación, que no pueden ser derivadas de otra anterior, puesto que son de inmatriculación, sólo deberán gozar, en principio, de una presunción *juris tantum*, hasta que de ellas se deriven otras inscripciones que pondrán en juego el sistema registral de derivados.

Este juego será el siguiente: 1) En las inscripciones de expedientes de dominio y actas de Notoriedad la presunción *juris tantum* se elevará a *juris et de jure* al inscribirse la derivada, sea antes o después de los dos años (obsérvese la supresión en la ley definitiva, de la suspensión de efectos que imponía la provisional, durante dos años); 2) Lo mismo ocurrirá en las inscripciones del párrafo primero del artículo 90 del Reglamento; 3) La de los artículos 205 y 206 de la ley, y del párrafo segundo del artículo 90 del Reglamento, actuarán en la forma que expresamos en el artículo X. Son en realidad inscripciones especiales, mixtas de primera y derivada, cuyo proceso histórico quedó expuesto por nosotros en el trabajo que citamos, en relación a las del artículo 205, siendo su idea general aplicable directamente a las del artículo 206, y por analogía a las del párrafo segundo del artículo 90 del Reglamento.

LEGITIMACIÓN Y REGISTRO

Que el Registro de la Propiedad ha de tener un efecto legítimo es indiscutible.

Cuál sea este efecto ha de resultar, en primer término, del contenido mismo de la Ley Hipotecaria que desenvuelve el sistema. En uno de presunciones será el que resulte de la imposición de las mismas en la ley.

La imposición legitimadora ha de tener, primaria y necesariamente, una doble dirección: registralmente será dirigida al Registrador de la Propiedad (Abogado del sistema), y procesalmente a los Tribunales. La inicial manifestación de ambas direcciones la hallaremos en los artículos 17 y 20, párrafo tercero del 1.º y párrafo primero del 38.

Pero, sin duda, el principio de legitimación ha de ser estudiado a fondo si se quiere reflejarlo en la ley con alguna garantía de acier-

to. Antes de ello, tal vez fuera prudente, o bien limitarse a enunciar escuetamente el juego de presunciones en la forma que vimos en el artículo X, dejando su defensa al Registrador de la Propiedad, sin siquiera imponerlo a los Tribunales, de quienes en última instancia le defendería el sistema registral mismo, o bien, en la redacción actual, suprimir la expresión «a todos los efectos», que por no estar determinados por la Ley evidencia, cuando menos, la ligereza de la misma.

La presunción *juris tantum* entra de lleno en el campo de la actuación del principio de legitimación. Este principio, para salir del estado de nebulosa presente, requiere una labor prolongada por parte de los estudiosos, y todo nos anuncia que la legitimación registral será tan sólo una faceta, una pequeña parcela del extensísimo campo de actuación de la legitimación tan extenso como que alcanzará a todas las manifestaciones del derecho. Y llegados a la meta, sin duda se patentizarán las notas de precisión y diversidad en la imposición de la legitimación registral a los Registradores de la Propiedad, Tribunales, oficinas, Notarios y particulares, y la diversidad de sus matices según los supuestos y casos, diferenciados sus efectos, desde los elementales y primarios (en los que estamos ahora) a los más complejos y perfectos hasta llegar tal vez a los que impliquen la coactividad de la inscripción.

El salir al presente de esta realidad, que nos obliga casi en absoluto a ceñirnos en la Ley Hipotecaria al propio cuerpo de la misma Ley, en torno a los netos efectos presuntivos de la inscripción a favor del titular inscrito, nos expone a desorbitarla en el horrendo y fugaz artículo 355 de la Ley provisional, como tenemos lo esté en el 313 de la definitiva como consecuencia de la enigmática expresión nueva en su primer párrafo: «Si tales derechos hubieren tenido...», etcétera.

Por el contrario, será tal vez altamente expresivo y sugeridor su último párrafo, que en los expedientes de expropiación forzosa rompe el poder legitimante de la inscripción, cediendo ante la posesión, *poder de legitimación de la posesión sin duda*, capaz de truncar la norma registral de la legitimación que los legisladores reconocen siquiera excepcionalmente (sospechamos la razón práctica que les movió a la excepción e intuimos la científica que no tuvieron en cuenta y les impidió generalizar la excepción permi-

tiendo ejercitar toda acción contra el poseedor aun en posible perjuicio del titular registral, previa citación y conformidad de éste o restablecimiento, en su caso, de la realidad jurídica por aquel ejercitante), hallarán los estudiosos la necesidad de un examen a fondo del problema, en una visión amplísima y general, que tal vez les lleve a la meta señalada hace ya más de cuatro lustros por el agudo talento de Vázquez Campo en su «Ideario Notarial», meta que, por otra parte, parecen conducir los nuevos senderos y veredas que con pretensión de carreteras reales se nos ofrecen en recientes estudios del poder legitimador de escrituras públicas y ventas con autorización judicial apoyándose en recientes criterios jurisprudenciales.

Y para esa posible culminación del estudio a realizar en una definitiva construcción de la «legitimación» como poder esencial del Estado, proclamada por Vázquez Campo, aconsejamos la iniciación del esfuerzo tomando por base aquellas ideas, tan profundas como bien expresadas como suyas, que son: «La acción legitimadora no es nunca constitutiva, creadora de los derechos. La acción legitimadora es siempre declaratoria de un estado jurídico preexistente. Lo único que puede crear—mejor, asegurar—es el respeto a una *situación declarada*. Pero este respeto lo impone, precisamente, como consecuencia del derecho mismo cuya existencia declara.»

JOSÉ UÑARTE BERASÁTEGUI.

Notario.

(Continuará.)