

JOAQUIN RAMS ALBESA
(Director)

JOSÉ LUIS LACRUZ BESCÓS – DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO
(Coordinadores)

LINO RODRÍGUEZ OTERO
MARÍA TERESA TOURIÑAN MORANDEIRA
JOAQUÍN DELGADO RAMOS
LUIS LÓPEZ IGLESIAS
MANUEL MATAS BENDITO
IGNACIO GONZALEZ HERNÁNDEZ

EMMA ROJO IGLESIAS
PEDRO PERNAS RAMÍREZ
ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO
JACOBO FENECH RAMOS
EDUARDO FERNANDEZ ESTEVAN
FRANCISCO JAVIER GIMENO CHOCARRO

TRATADO DE DERECHO CIVIL

TOMO X
LA FE PÚBLICA REGISTRAL

D C

Dykinson, S.L.



**TRATADO
DE DERECHO CIVIL**

TOMO X

LA FE PÚBLICA REGISTRAL

JOAQUIN RAMS ALBESA

(*Director*)

JOSÉ LUIS LACRUZ BESCÓS – DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO

(*Coordinadores*)

LINO RODRÍGUEZ OTERO

EMMA ROJO IGLESIAS

MARÍA TERESA TOURIÑAN MORANDEIRA

PEDRO PERNAS RAMÍREZ

JOAQUÍN DELGADO RAMOS

ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO

LUIS LÓPEZ IGLESIAS

JACOBO FENECH RAMOS

MANUEL MATAS BENDITO

EDUARDO FERNÁNDEZ ESTEVAN

IGNACIO GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

FRANCISCO JAVIER GIMENO CHOCARRO

TRATADO DE DERECHO CIVIL

TOMO X
LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Dykinson, S.L.



No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web www.conlicencia.com o por teléfono en el 917021970/932720407

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial
Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos

© Los autores
Madrid, 2021

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid
Teléfono (+34) 91544 28 46 - (+34) 91544 28 69
e-mail: info@dykinson.com
<http://www.dykinson.es>
<http://www.dykinson.com>

ISBN: 978-84-1122-102-3
Depósito Legal: M-4405-2022

ISBN electrónico: 978-84-1122-195-5

Preimpresión:
Besing Servicios Gráficos, S.L.
besingsg@gmail.com



ÍNDICE

NOTA INTRODUCTORIA	19
PRÓLOGO	21
<i>Joaquín Rams Albesa</i>	
PARTE I. LA FE PUBLICA EN GENERAL	31
<i>Lino Rodríguez Otero</i>	
I. INTRODUCCIÓN.....	31
1. La fe pública mercantil.....	33
2. La fe pública notarial.....	34
3. La fe pública registral.....	35
II. EL TRÁFICO ECONÓMICO Y SU ASEGURAMIENTO DESDE LA BAJA EDAD MEDIA.....	36
III. CLASES DE FE PÚBLICA.....	40
IV. LA FE PÚBLICA JUDICIAL	41
1. Concepto	41
2. Indicación de la importancia de la fe pública judicial.	42
3. Derecho positivo respecto a los Secretarios judiciales, actualmente “Letrados de la administración de Justicia”	47
V. LA FE PÚBLICA NOTARIAL	49
1. Concepto	49

2.	Indicación histórica	50
VI.	LA FE PÚBLICA REGISTRAL	67
1.	Indicación histórica respecto al Registro de la Propiedad	67
2.	La calificación registral	71
3.	La naturaleza de la función registral	75
4.	Los efectos de la inscripción	93
5.	La competencia territorial del registrador	113
6.	La independencia del registrador	114
7.	Ingreso en el cuerpo de aspirantes a Registradores	114
VII.	LA FE PÚBLICA ADMINISTRATIVA	114
	PARTE II. EL REGISTRO DE PERSONAS	119
	EL REGISTRO CIVIL	121
	<i>José Luis Lacruz Bescós</i>	
	PREÁMBULO	121
I.	CONCEPTO Y CARÁCTER	121
1.	Introducción	121
2.	Concepto de Registro Civil	122
3.	Su naturaleza	125
II.	EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO CIVIL	126
1.	En la Antigüedad	126
2.	Los Registros Eclesiásticos y la secularización	126
3.	La codificación francesa y la evolución posterior en Francia	127

4.	La evolución normativa en España	127
III.	LEGISLACIÓN ACTUAL. SU OBJETO	128
IV.	LA RAZÓN DE SER DEL REGISTRO. DOCTRINA JURÍDICA ACERCA DE SU JUSTIFICACIÓN. LOS DERECHOS Y DEBERES DEL CIUDADANO.....	131
1.	Principios y fundamentos rectores de la Institución en la doctrina.....	131
2.	La formulación de derechos y deberes del ciudadano ante el Registro Civil.....	133
V.	FUNCIONAMIENTO	134
1.	Los principios de funcionamiento del Registro	134
2.	Los instrumentos del Registro	142
VI.	ESTUDIO DE LAS INSCRIPCIONES EN PARTICULAR Y SU PROBLEMÁTICA.....	150
1.	Inscripción de nacimiento. Su carácter	150
2.	La inscripción de matrimonio	161
3.	Inscripción de defunción	167
4.	Otras inscripciones	170
VII.	LA PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO CIVIL	185
1.	El acceso directo al contenido del Registro Civil.....	185
2.	La certificación	186
VIII.	RECURSOS.....	189
IX.	LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES	191
X.	DECLARACIONES CON VALOR DE SIMPLE PRESUNCIÓN.....	196
XI.	NORMAS DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO	201
1.	Primacía del Derecho convencional y de la Unión Europea	201

2.	Inscripción de documentos extranjeros	206
	PARTE III. EL REGISTRO DE BIENES: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	213
	I. EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.....	215
	<i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i>	
I.	EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.....	215
1.	Derecho registral y Derecho hipotecario.....	215
2.	Aplicabilidad del Derecho hipotecario al Derecho registral mercantil y de bienes muebles.....	219
3.	El Derecho inmobiliario registral: ¿Derecho público o Derecho privado?	220
4.	Derecho registral y Derecho constitucional	220
5.	La función del Registro de la Propiedad.....	223
6.	Historia y perspectivas del Registro y de la legislación hipotecaria	225
7.	La ley hipotecaria y el C.c.: doctrinas mantenidas sobre la relación entre ambos cuerpos legales	227
8.	Panorama doctrinal hipotecario español desde la Ley Hipotecaria de 1861 a la actualidad.....	228
	II. SISTEMAS REGISTRALES EN DERECHO COMPARADO. LA UBICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ESPAÑOL EN EL DERECHO COMPARADO. LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO EN ESPAÑA.....	233
	<i>María Teresa Touriñan Morandeira</i>	
I.	EL ORIGEN Y LA FUNCIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN DERECHO COMPARADO. UNA PERSPECTIVA HISTÓRICA	233

1.	Función esencial de los sistemas registrales	233
2.	Transacciones tipo en el desarrollo del sistema registral inmobiliario.....	234
3.	Aproximación a las teorías económicas sobre sistemas registrales	238
II.	PRINCIPIOS BÁSICOS DE LOS DIVERSOS SISTEMAS: CAUSALIDAD-ABSTRACCIÓN Y CONSENSUALISMO-TRADICIÓN.....	240
1.	El registro de la propiedad y los sistemas de transmisión del dominio y derechos reales	240
2.	Sistemas transmisivos causales y consensuales. Registros de efectos negativos o mera oponibilidad ...	242
III.	MODELOS REGISTRALES DE EFECTOS FUERTES EN SISTEMAS DE TRANSMISIÓN CAUSAL.....	248
1.	Sistemas de inscripción constitutiva	248
2.	Sistemas de fe pública	249
IV.	EL SISTEMA REGISTRAL EN LA EUROPA ANGLOSAJONA.....	250
V.	SISTEMAS TORRENS. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN AUSTRALIA	252
VI.	LOS REGISTROS DE LOS PAÍSES ESCANDINAVOS Y BÁLTICOS	254
VII.	EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL EN LA ESFERA DE DERECHO COMPARADO	256
VIII.	LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO EN ESPAÑA.....	258
1.	El cuerpo nacional de registradores de la propiedad, mercantil y bienes muebles de España	258
IX.	BIBLIOGRAFÍA.....	262

III. EL REGISTRO Y LA REALIDAD FÍSICA: LA FINCA 267

- I. EL PRINCIPIO DE FOLIO REAL. EL CONCEPTO DE FINCA REGISTRAL. LA IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES. RELACIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO. EL PORTAL DE ALERTAS GEOGRÁFICAS REGISTRALES. INTEROPERABILIDAD DE LA CARTOGRAFÍA REGISTRAL CON OTRAS OFICIALES EN MATERIA DE URBANISMO, MEDIOAMBIENTE Y DOMINIO PÚBLICO 267

Joaquín Delgado Ramos

- II. CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD FÍSICA Y JURÍDICA EXTRARREGISTRAL..... 329

Luis López Iglesias.

1. **Inmatriculación de fincas** 329
2. **Rectificaciones descriptivas** 332
3. **Modificaciones de fincas**..... 335

- III. EL URBANISMO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. EVOLUCIÓN Y MARCO LEGAL. ACTOS INSCRIBIBLES. REPARCELACION Y CONCENTRACION PARCELARIA. INSCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES. DIVISIÓN HORIZONTAL Y COMPLEJOS INMOBILIARIOS 337

Manuel Matas Bendito

1. **El urbanismo y el Registro de la Propiedad. Evolución y marco legal** 337
2. **Actos inscribibles** 339
3. **Reparcelacion y concentracion parcelaria**..... 342
4. **Inscripción de edificaciones** 347
5. **División horizontal y complejos inmobiliarios** 350

IV. LA MATERIA INSCRIBIBLE Y EL VALOR DE LA INSCRIPCIÓN	353
I. DERECHOS Y SITUACIONES INSCRIBIBLES. LA TITULARIDAD REGISTRAL. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. TIPOS DE ASIENTOS REGISTRALES Y SUS EFECTOS.....	353
<i>Ignacio González Hernández</i>	
1. Derechos y situaciones inscribibles.....	353
2. La titularidad registral	364
3. El principio de especialidad	374
II. LA VOLUNTAD EN EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN: LAS INSCRIPCIONES OBLIGATORIAS. LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA. LAS INSCRIPCIONES LLAMADAS DECLARATIVAS Y EL EFECTO DE NO INSCRIBIR. LA INSCRIPCIÓN EN EL ITER TRANSMISIVO DE UN DERECHO: LA TRADICIÓN Y LA INSCRIPCIÓN. LA CAUSA Y LA INSCRIPCIÓN. EL PROBLEMA DEL CONSENTIMIENTO FORMAL	391
<i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i>	
V. DINÁMICA DEL REGISTRO	417
I. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES. LA ROGACIÓN	417
<i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i>	
1. El procedimiento registral.....	417
2. Los títulos inscribibles.....	423
3. La rogación.....	428
Bibliografía	430

II.	EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. LA PRIORIDAD Y EL RANGO.	432
	<i>Emma Rojo Iglesias</i>	
1.	El asiento de presentación	432
2.	El Principio De Prioridad	437
3.	El rango	442
III.	EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	445
	<i>Pedro Pernas Ramírez</i>	
1.	Introducción	445
2.	Examen del art. 20 de la Ley Hipotecaria	446
3.	El principio de tracto sucesivo formal	449
4.	El tracto abreviado	449
5.	Modalidades de tracto sucesivo	450
6.	Excepciones al principio del tracto sucesivo	451
7.	La reanudación del tracto sucesivo	454
VI.	LOS RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN Y SUS EFECTOS.....	459
	<i>Rosario Jiménez Rubio.</i>	
I.	INTRODUCCION.....	459
II.	LA CALIFICACION SUSTITUTORIA.....	463
III.	RECURSO GUBERNATIVO.....	467
1.	Concepto y naturaleza jurídica	467

VII. LA EFICACIA DEL REGISTRO FRENTE A TERCEROS.....	489
I. LA EFICACIA DEL REGISTRO FRENTE A TERCEROS. EFICACIA DEFENSIVA: LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD Y LA POSESORIA. LA LEGITIMACIÓN Y SU EFICACIA PROCESAL.....	489
<i>Jacobo Fenech Ramos</i>	
1. Planteamiento general.....	489
2. Eficacia defensiva: La presunción de exactitud y la posesoria	490
3. La reforma de la Ley 13/2015: el principio de legitimación y los datos de hecho.....	492
4. Ámbito: eficacia procesal de la legitimación	494
Bibliografía.....	499
II. LA EFICACIA OFENSIVA: LEGITIMACIÓN Y FE PÚBLICA.....	501
<i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i>	
1. Introducción: el principio de publicidad.....	501
2. El llamado tercero hipotecario. Teorías sobre el mismo	502
3. La adquisición del tercero: teorías sobre la misma, y caracterización	505
4. Los requisitos del artículo 34	507
5. Las excepciones a la fe pública registral	509
6. El ámbito de protección de la fe pública registral	510
7. Los requisitos en la aplicación autónoma del Art. 32 LH.	511
8. El problema de las cargas legales.....	511

VIII. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA..... 515

Eduardo Fernández Estevan

I.	CONCEPTO Y CARACTERES.....	515
II.	CLASES.....	517
III.	CONTENIDO.....	526
IV.	OBSTÁCULOS QUE IMPIDEN SU PRÁCTICA O EXTENSIÓN	529
V.	EFFECTOS.....	531
VI.	DURACIÓN Y PRÓRROGA.....	532
VII.	EXTINCIÓN: CAUSAS.....	534
VIII.	EXAMEN ESPECIAL DE LAS ANOTACIONES DE EMBARGO Y DEMANDA	537
	1. Embargo	537
	2. Demanda	544

**IX. RECTIFICACIÓN DE ERRORES. EXACTITUD E INEXACTITUD
DEL REGISTRO. EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS.
LA DOBLE INMATRICULACIÓN..... 547**

Francisco Javier Gimeno Chocarro

I.	EXACTITUD E INEXACTITUD DEL REGISTRO	547
	1.1. La inexactitud registral.....	547
	1.2. Causas y medios de rectificación del Registro	548
	1.3. La acción judicial de rectificación	551
	1.4. Efectos de la rectificación	552
II.	RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES	553
	2.1. Concepto de rectificación	553

2.2.	Clases de errores en los asientos registrales y su rectificación	554
2.3.	Reglas generales de rectificación.....	557
2.4.	Casos especiales de rectificación.....	558
III.	EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS.....	559
3.1.	Objeto del expediente.....	559
3.2.	Competencia.....	561
3.3.	Procedimiento.....	561
3.4.	Cancelación de determinados derechos, cargas y gravámenes sin necesidad de tramitar el expediente ..	563
3.5.	Otros supuestos de cancelación no contemplados en el artículo 210 LH	567
IV.	LA DOBLE INMATRICULACIÓN.....	569
4.1.	Concepto.....	569
4.2.	Causas.....	570
4.3.	Efectos de la doble inmatriculación: ¿qué finca o folio registral prevalece?	571
4.4.	Procedimiento para subsanar la doble o múltiple inmatriculación	573
4.5.	Supuesto especial de doble inmatriculación del artículo 37.4 de la Ley 33/2003.....	577
4.6.	La doble inmatriculación de fincas incluidas en proyecto de equidistribución	578
X.	PUBLICIDAD FORMAL.....	581
	<i>Francisco Javier Gimeno Chocarro</i>	
I.	INTRODUCCIÓN. EL INTERÉS. LA PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.....	581

II.	MEDIOS DE PUBLICIDAD FORMAL.....	584
1.	Introducción.....	584
2.	El acceso telemático al contenido de los asiento del Registro	585
3.	La nota simple.....	587
4.	Las certificaciones	589
	BIBLIOGRAFÍA.....	597

PRÓLOGO

JOAQUÍN RAMS ALBESA

Amable lector:

El libro que tiene en sus manos le resultará, como podrá comprobar, bastante distinto -aunque no radicalmente diferente- de los más habituales en la materia. Casi todos los anteriores -por cierto, la gran mayoría imprescindibles- estaban pensados desde su estadio inicial para la enseñanza; es decir, para aleccionar y preparar a futuros juristas con aspiración a convertirse en opositores y, por tanto, en profesionales del Derecho. Cuando no como registradores de la propiedad o notarios.

En su consecuencia, presentaban casi una notable y necesaria tendencia a la síntesis, con el riesgo de caer en la simplificación -al soler prescindir del aspecto evolutivo propio del funcionamiento cotidiano de las instituciones- y, a veces, en la idea de comprimir para exponer en un tiempo tasado, sin distinguir entre lo imprescindible, lo importante y casi inmutable en el tiempo y lo pasajero y coyuntural, pensado para unas circunstancias mudables y mejorables con las sucesivas legislaciones.

Ésta, en cambio, quiere estar -y de ahí que se trate en su inmensa mayoría de una obra de profesionales de la fe pública- destinada a a juristas formados y tal vez formadores que quieren ahondar en los cimientos, desarrollo y vivencia de una de las piezas maestras del Ordenamiento jurídico español, tan rico como minusvalorado en demasiadas ocasiones por los profesionales que lo aplicamos constantemente y hasta viven de él.

La autoría de esta obra es colectiva. Este hecho supone que cada autor, como profesional que es del Derecho Inmobiliario y, en definitiva, privatista, elabora y expone su propia opinión doctrinal sobre las cuestiones tratadas, aunque la línea dominante e inspiradora proceda del maestro Lacruz. Por ello puede encontrar el lector opiniones no del todo coincidentes, pero no abiertas contradicciones.

* * *

En la generalidad del panorama jurídico español, en lo que respecta al Derecho privado, se suele partir de la imprecisión de ver en el mismo, de forma especial, un producto de elaboración e inspiración extranjeras, cuya importación responde a intereses extraños, cuando no poco explicables, que se integra en el conjunto del Ordenamiento español mediante incrustación forzada y no por la vía ordinaria de sedimentación integrativa, generadora de un cuerpo fértil capaz de hacer suyo el pasado propio, la experiencia derivada de los cambios evolutivos, tanto propios como foráneos, así como las diferentes soluciones prácticas vividas en el suelo patrio. Pues por lo que al Derecho privado se refiere, Aragón, Cataluña, Galicia, Murcia, Navarra y el País vasco son piezas esenciales del país visto y entendido como Nación, lo cual no ha sido siempre así. Al menos en un sentido material de cuerpo de normas conformantes de los derechos y deberes de los “cives”. Nuestra compleja historia resulta también más rica y diversa, como lo son nuestra economía, nuestra geografía y casi todos los elementos conformantes de nuestra sociedad.

Por fortuna, este libro trata de una institución -la registración jurídica- que se manifiesta única para toda España, que aparece en un mismo momento y con una idéntica finalidad que es la propia y coincidente y concorde con todo el pensamiento español del siglo XIX, una vez superadas las disputas dinásticas y los cantonalismos, en definitiva romanticismos políticos que reaparecerán reiteradamente hasta nuestros días, con poco sentido y oportunidad, vinculados a un folclore desconectado, las más de las veces, de sus propias raíces y realidades.

Creo que resulta evidente que el Registro de la Propiedad fue el instrumento más eficaz de cuantos se pusieron en marcha en aquella época. Además de una labor jurídica inmensa, rica y, sobre todo, coherente y mantenida frente a otros muchos desentendimientos, supuso un ejercicio de perseverancia en la racionalidad, que se mantuvo en las leyes notarial e hipotecaria, frente a las tentaciones de la moda y del personal protagonismo, éste en singular y también en plural. Así como la no adopción de modas sociales, hijas, casi siempre ilegítimas por abusivas, de la imaginación de hombres -claro está, también mujeres- deseosos de poder y riqueza, a ser posible con el mínimo esfuerzo y sin poner la atención racional y centrada en los grandes y verdaderos problemas de España, presentados con demasiada frecuencia y frivolidad como cuestiones congénitas y, por tanto, insuperables.

Es una verdad insoslayable que los problemas, muchos y graves, se han ido superando.

Ahora bien, en modo alguno eran insalvables, sino todo lo contrario. Eso sí, con mucho trabajo, esfuerzo y bastantes sacrificios, cuya justificación no se

hace visible hasta consumarse el transcurso del tiempo y siempre amenazados con la aparición de nuevas formas de experimentalismos sociales y económicos, en parte ligados a un buenismo formal que, las más de las veces, enmascaran intereses torticeros y tendencias a pensar y obrar “*pro domo sua*”.

Llegados a este punto, casi siempre crítico, de la visión retrospectiva se pone de manifiesto la necesidad de realizar una breve referencia a la realidad del siglo XIX, en dos vertientes: Primera, la trágica situación económica y el destrozado cuerpo social, tras más de medio siglo de guerras a la vez civiles e internacionales, pues al enfrentamiento interior de clases y pensamientos-remedio se sumaban los evidentes y nada escondidos intereses de franceses, ingleses y holandeses para dar fin no sólo al denostado Imperio español, sino también a nuestra primera fuente de riqueza, la producción y transformación de la mejor lana de toda Europa -la merina- así como también de todos los intentos de transformación agrícola e industrial que acompañaron a la permanencia de los gobiernos “ilustrados” durante todo el siglo XVIII, tras la cruenta guerra denominada de Sucesión (que debería conocerse con más precisión como de “destrucción”, del pasado y sin visión de futuro, al menos inmediato). Y la segunda vertiente a tener presente, la formación de aquellos hombres que hicieron frente a esta situación con el Derecho como instrumento, tanto de análisis de la realidad subyacente en las cuestiones que habían sido generatrices de una realidad social que parecía insuperable, como desmontadores de las propuestas-atajo para superar la injusticia de fondo con medidas más injustas, si eso fuese factible.

El *quid* de la cuestión sigue estando, a mi juicio, en la línea de pensamiento jurídico del siglo XIX y su plasmación legislativa, que creo deberían revisarse pero en modo alguno destruir, convirtiendo lo que es de ley (de muchos quilates) en imitaciones como son los mastodónticos reglamentos con valor formal de ley, los votos reservados y discrepantes de las sentencias que necesitan de abundantes páginas para justificarse y una muy generalizada vocación legisladora sin causa que la justifique ni base constitucional. Ahora pretenden legislar los Ayuntamientos, las Autonomías sin Derecho propio reconocido, los Tribunales e incluso, a su manera, los sindicatos, las asociaciones de empresarios, los docentes y hasta podríamos añadir a las tertulias *on line*, los círculos periodísticos y, muy especialmente, los bancos y las entidades crediticias, así como los programas televisivos de tertulianos con disimulada etiqueta política.

Esta tendencia se podrá criticar abiertamente y será todo lo perversa que se quiera, si bien es preciso tener muy en cuenta que refleja un estado de ánimo colectivo bastante extendido que, o bien se supera con tiento o, en caso

contrario, nos desbordará causando insalvables e imprevisibles daños en la siguiente generación. De ahí la necesidad, entiendo yo, de volver a examinar el proceso intelectual legislativo del siglo XIX. El más rico y coherente que ha vivido nuestro país.

Es un lugar bastante común entre nuestros intelectuales afirmar que quien no conoce ni entiende la España del XIX no puede formarse una opinión exacta de los acontecimientos del siglo XX y, sobre todo, de sus más controvertidas consecuencias. También yo creo que es así, que se trata de una afirmación cierta y exacta, aunque tendría que depurarse del sentimentalismo que impregna gran parte de la historiografía española contemporánea y que ha favorecido, en lo que al Derecho se refiere, una huida cómoda hacia el medievalismo y la protesta por la falta de reconocimiento a los esfuerzos españoles en la derrota de Napoleón y en el regreso a la normalidad de la reconstrucción europea a partir del Congreso de Viena. La verdad escueta es incansablemente la misma para los foros internacionales de aquella hora y de la presente: Sólo se escuchan las voces de quienes tienen la posibilidad de poner las palabras en obras, dejando aparte toda reflexión independiente aunque sea fundada.

Esa triste verdad era bien conocida por los políticos decimonónicos españoles, igualmente criticados tanto por las derechas como por las izquierdas más extremas del siglo XX. Sin embargo, y a mi juicio, los políticos legisladores del siglo XIX tenían unas virtudes que resultaban imprescindibles para llevar a cabo su labor. En muy primer lugar, eran absolutamente conscientes de la realidad física del país: Pobreza hidrológica, desertización, temperaturas extremas, desniveles muy difícilmente salvables, pésima red -por no decir ausencia- de caminos..., así como la situación real de la industria -casi inexistente-, un comercio limitado a intercambios alimentarios dentro de cada comarca, unas agricultura y ganadería carentes de técnicas basadas en el estudio, así como de medios mecánicos.,etc.

En segundo lugar, me atrevo a decir que también sabían de las virtudes y vicios tanto de los gobernantes como de los gobernados, tenían conocimiento a fondo de la distinta sensibilidad de las diferentes capas sociales existentes en la época. En consecuencia, atribuyeron un gran protagonismo a los “espadones”; es decir, a los generales próximos a su pensamiento, atribuyéndoles funciones honoríficas, como la de presidir, pero sin intervenir en el quehacer diario de la gobernación. Podría decirse lo mismo de los Soberanos reinantes, pese a ocupar, en teoría, el primerísimo de los distintos planos.

En tercer lugar, eran muy conscientes de la descapitalización de la economía española; mejor dicho, de la ausencia casi total de una economía moneta-

ria, agravada por la desaparición del flujo de metales procedentes de América y sin tradición crediticia ni bancaria, por lo cual era preciso inventar una solución contundente y eficaz.

Creo firmemente que el Derecho Registral recogido en el Ordenamiento jurídico del que gozamos en este país es una respuesta exquisita y decidida de nuestros políticos legisladores del siglo XIX y parte del XX ante la caótica situación social, política y económica, ya apuntada, en la que se encontraba España y la necesidad de dotar a la sociedad de una necesaria y decidida seguridad jurídica.

España era -y es actualmente, dentro de la Unión Europea- un país grande, con una población apenas un poco superior a la existente en tiempos de los Reyes Católicos (cuatro siglos antes). La organización económica de aquella época (finales del siglo XV) había desaparecido, por diversas causas:

Primera, ya citada, la constante entrada del oro a la que se había acostumbrado la economía había dejado de fluir.

Segunda, la guerra de la independencia (nombre no sé si exacto, pero sí muy patriótico) se había librado en territorio español, como si de una guerra civil se tratase y España había sido expoliada por los franceses, teóricos atacantes (nunca se devolvieron los tesoros robados, que aún permanecen en su gran mayoría en colecciones públicas y privadas).

Tercera, los aliados ingleses, con Wellington a la cabeza, ayudados por un casi inexistente ejército español, rompieron el monopolio de la lana, llevándose éste, aparte de los títulos y desmedidos regalos de Fernando VII a su persona, esa industria hacia Australia y desmantelando, hasta casi hacerla desaparecer, la importante industria textil preexistente desde Zamora a Morella. Y, en su consecuencia, la ganadería fue perdiendo su tradicional importancia.

La tercera causa reside en que España no era un gran país agrícola en aquella época. La agricultura reconocible como tal se limitaba, bien a minifundios junto a canales aprovechables hidrológicamente, bien a inmensas extensiones para cereal que se trabajaba con arado romano o a mano alzada: tracción y básicamente animal.

Cuarta, había una casi total inexistencia de un sistema de comunicaciones. Ello resulta fácilmente comprobable a través de una atenta lectura de la Instrucción a los Delegados del Gobierno dirigida por Javier de Burgos a principios de ese siglo. Ello suponía que tampoco existiera un comercio interior digno de mención, fundamentalmente limitado a intercambios entre poblaciones cercanas y con idénticas sedes a las medievales.

Es decir, España era un país grande en extensión y depauperado en lo social y en lo económico.

Las Cortes de Cádiz apuntaron y esbozaron algunas soluciones en su labor legislativa, pero sin alcance constitucional ni decisivo arraigo. Suprimieron los mayorazgos, casi todos ellos creados durante los dos siglos anteriores y preconizaron las dos desamortizaciones, que fueron realizadas por los políticos, poniendo en práctica lo que en Cádiz era una mera propuesta.

Las desamortizaciones, primero de los bienes de las órdenes religiosas, monásticas fundamentalmente, y después de los Municipios se pudieron llevar a cabo pese a la oposición existente porque no pusieron en peligro las relaciones diplomáticas con la Santa Sede ni entraron en verdadero conflicto con los Obispos, que vieron muy mejorada su economía personal y organizativa gracias a los Concordatos que acompañaron a la desamortización.

En esta situación, la política legislativa de la Gloriosa sigue siendo hoy el núcleo central, al menos del derecho privado español y de todo el judicial. El arma de peso de la reforma para dotar de coherencia a la situación reside, a mi juicio, en la Registración: Aparece la implantación de la fe pública notarial y registral y, además, a través de instrumentos legislativos de una extremada calidad literaria. Singularmente del Código civil y, aunque llegara con más retraso, la ley de Enjuiciamiento civil

Esto es, una vez desaparecidos los mayorazgos, así como culminadas las desamortizaciones y establecida la red completa del Poder judicial, se podía asegurar la sucesión de estos bienes: una vez inscritos, podrían venderse por partes separadas (operación derivada de la exigencia de que fueran abonados al contado), dando lugar a fincas independientes que entraban en el tráfico económico y jurídico, que serían adquiridas gracias a la solvencia con la que la hipoteca dotaba a los compradores. Es decir, los políticos pensaban que, gracias al Registro, se iban a descomponer esas grandes fincas en otras nuevas que, a su vez, podrían dividirse y enajenarse concediendo hipotecas a favor de los siguientes adquirentes. Léase: Convertir en fincas medianas los inmensos latifundios eclesiásticos y municipales.

Esta idea, que se deduce de los escritos de la época, tanto legales como la extensa literatura referida a estos hechos, no funcionó exactamente así. El reparto de los mayorazgos se efectuó de acuerdo con la conservación de la “legítima larga” por el Código civil, mientras que las fincas rústicas desamortizadas, en su inmensa mayoría, siguieron manteniéndose como latifundios, si no tan grandes sí con la suficiente extensión como para resultar rentables con la llegada de la fuerza motriz de los tractores (otra revolución que facilitó el

crédito hipotecario, sin necesidad de tener más capacidad económica que la de su propio valor).

La disgregación en fincas menores tardó más de un siglo en producirse. Los pisos erigidos en las urbanizaciones proyectadas alrededor de las grandes urbes surgidas el pasado siglo XX pudieron venderse -y revenderse- gracias a que se garantizaban con hipotecas. Una de las funciones de constructores y contratistas consistía, precisamente, en que tenían “apalabrada” la concesión de hipoteca para que los migrantes adquirentes pudiesen conseguir la ansiada propiedad (aunque no sentirse propietarios hasta no haber pagado totalmente esa hipoteca).

El precio real de la operación resultó mucho mayor de lo que cualquiermente razonable podía soñar: Cambió la estructura de la sociedad española que dejó de ser la propia de un medio rural al convertirse en otro distinto. Todo ello presidido por la idea, bastante inconcreta, de “cambio” o, como mínimo, de “revisión”.

No hay que olvidar que el pesimista adagio “tanto tienes, tanto vales” ha dejado de ser una advertencia moral de fomento del ahorro, en previsión de momentos de crisis personal o familiar (así lo manifestaban las antiguas “Cajas de Ahorros” en los tiempos que presenciaron su culminación) para convertirse en una realidad literal: Las instituciones de crédito sólo rara vez prestan dinero en función de la solvencia real del cliente, sino pensando más bien en la ejecutividad de su patrimonio.

(Como paréntesis, me gustaría comentar a este respecto que hace mucho tiempo que dejaron de ser un intermediario del mercado para convertirse en agentes directos sobre el mismo. Dicho en otras palabras: son partes en la operación en su conjunto, más que garantes de una de ellas. Los prestamistas con garantía hipotecaria son los sujetos principales del mercado de bienes inmobiliarios urbanos y no son infrecuentes sus actuaciones en la conformación material del mismo y auspiciadores destacados en la generación casi inicial de la oferta y la demanda).

Así se pudo comprobar desde el primer momento del estallido de la, para mí, “supuesta” burbuja inmobiliaria : Soy de los que creen que no hubo un exceso de oferta de viviendas -o de inmuebles con tal nombre-, sino miedo sistemático a otorgar crédito real y continuado a quienes lo recibieron en un acto de negocio crediticio sobrado de entusiasmo por parte de quienes -banqueros y bancarios-fueron presentados en la literatura de ficción social del siglo XX como inspiradores de las reglas legales de este apasionante juego social. Entusiasmo falto de cálculo en unos tiempos de implantación de una nueva realidad jurídico-social y económica.

La legislación registral debe su eficacia a que se enfocó, desde sus inicios, a partir de una realidad física conocida en su extensión y límites, a que arranca de una inscripción de titularidad o de personalidad y funciona a partir de actos y contratos contenidos en escritura pública, es decir, pensado y redactado por un profesional de la fe pública, que califica el negocio dentro de una realidad no sólo dada sino también conocida y comprendida.

Posteriormente, el llamado a registrar (es decir, recoger en un libro) verifica el documento. Sólo inscribe, salvo que se trate también de una inmatriculación, cuando cuenta con antecedentes registrales y su calificación resulta totalmente coincidente con la manifestada por el primer fedatario. De lo contrario, denegará la inscripción, con la consiguiente nota de discrepancia que, en su caso, resolverá la Dirección General correspondiente (hoy la de los Registros y del Notariado) mediante la correspondiente resolución.

Es decir, estamos ante un procedimiento de doble pesada y doble medida, de doble verificación de la legalidad de la operación. En consecuencia, el resultado final es prácticamente exacto, casi no ha lugar o posibilidades para que algo inscrito no sea enteramente coincidente con la realidad física y jurídica. Eso hace que las posibilidades de error- indudables- sean despreciadas por el texto de la ley reguladora cuando hay buena fe, el título expedido por el primer fedatario tiene causa onerosa y se adquiere de titular inscrito. El tercero adquirente no es el tercero en el sentido de “El tercer hombre” - film sobradamente conocido-, sino que, como afirma el maestro Lacruz, es el resultado de contar los sujetos presentes en el folio registral: uno, dos tres...De esta forma, conceder una eficacia ofensiva y defensiva de lo inscrito frente a lo no inscrito no es “jugar con ventaja”, ni realizar milagros jurídicos de dudosa licitud “moral”. Se trata de manejar la realidad jurídica de las cosas.

De la exactitud del Registro y de su eficacia se tiene tal conciencia en este país que, hay que recordar, el primer acto revolucionario ha consistido siempre en incendiarlo. Ahora bien, la duplicidad de los instrumentos públicos ha permitido su reconstrucción a partir de la documentación obrante en manos de los particulares en proporciones casi absolutas.

No pudo ser pensada para supuestos más o menos anómalos en los que primase la verdad moral sobre el error en que pudo fundarse la nueva titularidad proclamada por la novísima inscripción registral la exigencia cumulativa de los requisitos de buena fe originada precisamente por la verificación registral: La creación mediante título público notarial del derecho real que se pone en manos del adquirente, la cualidad de titular registral sin contradicción del disponente, la presencia constatable en el título de una causa onerosa -pues no vale para ello la existencia de una suma de dinero, podría entonces alegar-

se en contra la presencia de un negocio con causa mixta por donación parcial o, con más riesgo procesal para el demandante, la existencia de un puro y simple negocio viciado por la usura (un daño social que en nuestro mundo sólo se combate de palabra pero no de obra)- más la inscripción que conlleva el pago de un impuesto adicional sin, a mi juicio, verdadera razón de ser como le ocurre al de sucesiones y no digamos al de actos jurídicos documentados como el reconocimiento de deuda.

Tampoco es esperable descubrir una nueva doctrina jurídica, además, para hacer viable un milagro puramente registral, como pretenden algunas posturas doctrinales, sobre todo las que distinguen entre la propiedad inscrita, superior a la no inscrita. No era esperable, de todos modos, de unos políticos liberales y progresistas que creían en la palabra y su valor y que habían optado por la seguridad de la ley frente a todo tipo de transgresiones contra el orden jurídico nuevo o viejo: La disposición por el poder en sí mismo por los poderosos o simplemente por logrereros.

Lo que quería el legislador era orden jurídico y por ello regula tal cúmulo de requisitos, todos ellos a su vez y de ordinario, generadores de unos honorarios también tasados por una norma, encaminados a otorgar una seguridad jurídica totalmente rigurosa de forma que la propia norma impida que una sentencia -que, de ejecutarse por proceder de la vulnerabilidad jurídica de un acto anterior y relativo a una inscripción anterior a la novísima que se defiende- permita atacar directa o indirectamente al adquirente que ha inscrito conforme a la naturaleza de la adquisición y a la recta interpretación de los asientos registrales que sirvieron de justificación al disponente o generador del derecho real de que se trate.

Estos legisladores dejaron huella, por el momento indeleble, pese a la abundancia de quienes, actualmente, ponen públicamente en duda la naturaleza de derecho humano de la propiedad, que sí está reconocida por la Constitución española y la Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea. Aunque es verdad que muchos de ellos adquieren bienes en propiedad y los inscriben, incluida la correspondiente hipoteca.

Esperemos que el Ordenamiento jurídico siga manteniendo el rumbo que aquellos marcaron.