

PRESENTACIÓN

Centenario Revista Crítica Derecho Inmobiliario

Celebramos los 100 años del nacimiento de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, buque insignia de las publicaciones científicas de los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

Fue fundada en 1925 por D. Jerónimo González, letrado de la Dirección General de Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública del Ministerio de Justicia), organismo con el que la revista siempre ha tenido una especial vinculación. Yo mismo dirigí el centro directivo y muchos de los consejeros de la revista han sido letrados o comisionados en el Centro Directivo. La revista fue posteriormente adquirida por la Asociación de Registradores, hoy Colegio de Registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles de España, presidida en la actualidad por Rosario Jiménez Rubio.

Es un honor presidir esta prestigiosa Revista, que ha tenido insignes presidentes como Ramón María Roca Sastre, Luis Díez Picazo y Ponce de León y Aurelio Menéndez Menéndez. Luis Díez-Picazo y Ponce de León además ocupó también antes de ser presidente, el cargo de Consejero-Secretario, siendo sucedido con posterioridad por Francisco Sánchez de Frutos, Fernando Muñoz Cariñanos, Francisco Corral Dueñas, Francisco Javier Gómez Gállego y en la actualidad por Basilio Javier Aguirre.

Siguiendo con la tradición de hacer números especiales en ocasiones excepcionales —ya se hizo así con la antología de textos de la Revista— publicamos hoy un número conmemorativo de su centenario.

En estos 100 años la RCDI ha sido testigo de la evolución impresionante del sistema inmobiliario español. Así se ha reflejado en sus estudios. Hemos pasado de una economía agraria a una economía digital en permanente transformación. Los registros de la propiedad, aunque mantienen el folio real son hoy en día enteramente electrónico, sin firma manual. Lo mismo ocurre con los registros mercantiles y de bienes muebles, basados en el folio personal pero igualmente electrónico.

Esta digitalización se ha extendido a la propia revista, que sólo excepcionalmente y a petición expresa se imprime en papel. La revista, con excepción de seis meses de embargo para suscriptores, está puesta en abierto a través de su página web <https://www.revistacritica.es/>. Basta hacer una previa identificación o *login* para acceder a la revista completa bimestral desde 1925. Es cuestión de tiempo que esté enteramente en abierto.

La revista pone de manifiesto, a través de los años, como el registrador otro-
ra juez territorial, ha ido acogiendo competencias en materia de prevención de fraude fiscal, lucha contra el blanqueo de capitales, control de la legalidad administrativa y calificación de cláusulas abusivas, impensables en 1925. Todo ello ha dado lugar a trabajos sobre estas diversas materias en la RCDI.

La inexistencia de bases gráficas cuando nació la revista era un defecto del sistema registral puesto de manifiesto desde principios del siglo XX, que dio lugar a una jurisprudencia que excluía del principio de legitimación registral los datos físicos. Hoy en día esta concepción ha sido superada gracias a sucesivos avances en la coordinación de Catastro y Registro que han culminado en la ley 13/2015, con clara proclamación de los principios registrales de legitimación, prioridad, tracto sucesivo y fe pública también a datos físicos, como son la superficie y los linderos de la descripción de la finca cuando está georreferenciada y coordinada con Catastro. Temas igualmente tratados en la revista y en el número especial conmemorativo.

El registro de la propiedad ya no se entiende como ocurría en el nacimiento de la revista por algunos autores como un registro de títulos y de mera oponibilidad frente a terceros. Trabajos de la RCDI y jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo han ido clarificando que el principio de fe pública registral no sólo protege a terceros subadquirentes del titular registral, sino también a los mismos adquirentes de quien figura como propietario o titular del derecho real en el Registro, que adquiere e inscribe con los requisitos del 34 de la ley hipotecaria. La protección de quien primero inscribe en caso de doble venta, proclamado en el artículo 1473 del Código civil, se extiende según el Tribunal Supremo también a los supuestos de venta de cosa ajena. La legislación hipotecaria se erige así definitivamente en una ley modalizadora de la teoría del título y el modo, y la inscripción se ha consagrado en estos años como parte del proceso transmisivo y no como mero efecto de oponibilidad.

El derecho comparado ha sido también en estos años objeto esencial de análisis e la revista y de comparación con el derecho español, donde no existe seguro de títulos que garantice los riesgos de evicción, precisamente porque el registro los excluye al establecer la irreivindicabilidad del inmueble cuando se adquiere confiando en sus pronunciamientos. La sección de Derecho comparado

ha servido así para que nuestro sistema registral sea referente en muchos países, especialmente en el ámbito latinoamericano.

La RCDI ha dedicado también muchos de sus trabajos al análisis económico del derecho civil y la demostración del menor coste de transacción que los registros añaden. De estos temas no se hablaba al comienzo de la andadura de la revista, y es quizás uno de los cambios más llamativos en nuestro sistema registral, que de ser analizado exclusivamente desde una perspectiva de la protección de los derechos civiles del individuo, ha pasado a ser estudiada desde la perspectiva económica, demostrando que ningún sistema económico avanzado carece de sistemas de protección de las inversiones. En nuestro país, por influencia de los derechos francés, italiano y sobre todo alemán, la protección de la financiación hipotecaria y del inversor inmobiliario se realiza a través de la institución registral, mientras en otros países de influencia norteamericana se hace descansar en sistemas de aseguramiento de títulos más costosos e ineficaces, pues no evitan la privación del bien, sino que garantizan tan sólo una indemnización en caso de evicción.

En fin, el cambio en estos 100 años en los temas analizados en la revista, fruto de la evolución social y crecimiento económico del país, se ha puesto de manifiesto en las distintas secciones de la revista, en sus estudios, dictámenes y estudios jurisprudenciales. Por supuesto todo esto se ha combinado con estudios tradicionales de derecho civil, mercantil, urbanístico y bancario, así como hipotecario, al que se ha dado tratamiento preferente. La más que centenario hipoteca se ha mantenido fiel como garantía real aunque se han ido abriendo caminos nuevos, como la hipoteca global o flotante, para responder a nuevas exigencias económicas, y a la posibilidad de subrogación a instancia del deudor sin necesidad de consentimiento del acreedor, fenómenos igualmente analizados profusamente en la revista.

El prestigio adquirido por la RCDI se debe a los autores de sus publicaciones, a los catedráticos y profesores de Derecho civil y mercantil, procesal y administrativo, registradores, abogados y notarios que han colaborado a lo largo de estos años, pero también de forma muy especial al trabajo de los colaboradores habituales de las distintas secciones permanentes, como la del análisis de jurisprudencia, verdaderos estudios de instituciones y no sólo de sentencias.

Quiero hacer un agradecimiento especial a las consejeras/os, colaboradores y personal administrativo. En especial a las dos secretarías administrativas de la revista en estos más de veinte años que llevo como secretario y luego presidente de la RCDI. Me refiero a Rosa Carretero, ya jubilada, y a Leonor Andrés Rodríguez, actualmente al cargo.

El consejo científico, integrado por los consejeros y consejeras es esencial para marcar los objetivos de la RCDI. A su vez la comisión ejecutiva realiza la función más frecuente de selección de los trabajos.

En su composición además de la decana y director del centro de estudios ha figurado Celestino Pardo Núñez, exponente máximo de la formación jurídica de los registradores y en la actualidad el magistrado Francisco Marín Castán, que fue presidente de la Sala de lo Civil y del propio Tribunal Supremo y Fátima Yañez Vivero, Catedrática de derecho civil.

Quiero hacer también un agradecimiento especial a los evaluadores de la revista. Las publicaciones se someten a un sistema de doble evaluación ciega que garantiza la calidad y objetividad en la valoración de las publicaciones. El nivel de una revista científica también pasa por no publicar los trabajos que no llegan al nivel exigido, e igualmente ayuda el programa incorporado a la evaluación para la evitación de plagios.

Gracias a ello y al esfuerzo de todos estamos catalogados como una de las revistas jurídicas de mayor impacto en el mundo académico. Basta ver el índice de impacto DIALNET que nos sitúa siempre entre las mejores revistas de derecho privado.

Hemos cumplido prácticamente todas las exigencias del Centro de Información y Documentación Científica (CINDOC) actualmente Instituto de Estudios Documentales sobre Ciencia y Tecnología. Y hemos vuelto a renovar el sello de calidad científica Fundación Española para la Ciencia y la Tecnología (FECYT) dependiente del Ministerio de ciencia, innovación y tecnología, lo cual no es nada fácil como saben las escasas revistas científicas que reciben este merecimiento.

El premio revisto crítica para juristas jóvenes —menores de 40 años— concedido por cada dos años por la RCDI ha alcanzado un gran prestigio, como demuestra el gran número de candidatos a su obtención. Ya han sido doce hasta la fecha los juristas jóvenes ganadores del premio.

En fin, es un honor presidir la RCDI, ya centenaria revista de una de las prestigiosas instituciones jurídicas españolas que es el colegio de registradores, mercantiles y de bienes muebles de España, a la que auguro una larga vida. Muchas gracias.

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
Presidente de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario