

La dinámica (1) del Derecho y su aplicación mecánica

por

MANUEL FIGUEIRAS DACAL
Registrador de la Propiedad

SUMARIO

PREÁMBULO.

LA APLICACIÓN PRÁCTICA DEL DERECHO.

FILOSOFÍA RACIONALISTA *VERSUS* MECANICISTA.

LA FICCIÓN JURÍDICA.

EL MECANICISMO JURÍDICO. LA ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. PRECEDENTES.

DERECHO ACTUAL.

LA EFICACIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

LA CALIFICACIÓN.

LA FILOSOFÍA MECÁNICA Y EL REGISTRO.

«*Deus ex machina*»

Expresión latina procedente del teatro griego que hace referencia a la introducción por la tramoya de una *deidad* mediante una *máquina* externa para resolver un supuesto o situación compleja de la trama. Aunque en el siglo XVII la palabra «máquina» se utilizaba como sinónimo de engaño (*maquinación*), la indicada frase se usa, más bien, para referirse a la *argucia de introducir un*

(1) *Dinámica*: Parte de la mecánica que trata de las leyes del movimiento en relación con las fuerzas que lo producen (DRAE).

elemento extraño en la resolución de algún problema o cuestión que no parece seguir su lógica interna. Esta técnica es aprovechada por los *mecanicistas*, no exclusivamente para aclarar la posible introducción de una maquinación externa en un complicado raciocinio interno, sino como expresión que justifica la postura filosófica que busca la solución de todos los problemas en la experimentación y en la observación de las leyes de la naturaleza que son de creación divina, superando así el mero estudio de una causa razonable. Es el fundamento de una moderna *filosofía natural* cuyo origen tuvo lugar en el siglo XVII, cuando todavía no existían los artilugios y medios técnicos tan eficientes en la actualidad.

PREÁMBULO

Leopoldo CALVO SOTELO (2), en su discurso de ingreso en el Consejo de Estado (enero de 2007), cita a NOVALIS (3) quien afirma que *«sólo el matemático es feliz»*, y, por lo mismo, asegura que *desde las ciencias exactas se ven con recelo otros cultivos que no parecen sujetarse a leyes claras y enunciables mediante ecuaciones*. No obstante, sigue diciendo, *actualmente existe un afán de precisión en las culturas sociales, por lo que es preciso tender puentes con la ciencia*.

Para ello se debe partir de la *realidad social*.

«Si examinando la realidad de la naturaleza se puede llegar a formular por inducción *leyes físicas* —y así nació la ciencia física moderna con Newton (1642-1727)—, también examinando la *realidad social* pasada se pueden extraer las *leyes sociales*, y cuando se compruebe que se repiten ciertos datos, se podrán predicar las correspondientes posibilidades, o probabilidades, de acontecimientos futuros, según la ley inducida» (4).

La humanidad desde sus orígenes se ha enfrentado siempre al problema de predecir el futuro buscando el bienestar común: En etapas primitivas, y aún actualmente en ciertas culturas con evidente retraso, se ha intentado adivinar lo que está por venir invocando a falsos dioses o a divinidades o espíritus volubles, celebrando ritos sagrados y hasta sacrificios humanos, o interpretando fenómenos extraños de la naturaleza o acontecimientos extraordinarios. En los tiempos modernos se recurre a la Ciencia. *La física y las matemáticas* son los instrumentos más utilizados por los científicos para interpretar las impresiones que percibimos por los sentidos de los fenómenos naturales. Y también son útiles para la *Ciencia Jurídica*.

(2) Ingeniero de caminos, canales y puertos.

(3) *Barón de Herdenberg*.

(4) José Manuel OTERO NOVAS, *El retorno de los Césares*. Instituto de Estudios de la Democracia de la Universidad San Pablo CEU. Editorial Libros Libres, año 2007.

La física, como ciencia que estudia la *materia* y la *energía*, está presente en las actuales formas de *cultura visual* y *gráfica* de las sociedades modernas: la *escritura* y la *publicidad*, cuyos efectos trascienden el espacio y el tiempo como instrumentos que proyectan al futuro el cumplimiento de nuestros deseos. Estos mecanismos en su perfección jurídica —el *documento público* y la *publicidad registral*—, constituyen una combinación adecuada para procurar la *perpetuación* de las actuaciones en el tiempo y su conocimiento por los terceros interesados que quieran operar en consecuencia. Actualmente, incluso, sus formas más comunes se superan cada día por las técnicas informática y telemática, cuyos recursos no conocen límites ni fronteras. Y hasta pierden fuerza las palabras y la adquieren los *símbolos* que permiten entender más deprisa y cumplen de mejor forma la «objetividad».

Aparentemente, la *escritura personal* regula un orden interno, y se comporta como la energía *estática* de lo propio, sin salir al exterior. Pero esto no es un límite absoluto: la misma escritura también proyecta al exterior una fuerza *dinámica* que opera como la fuerza *atómica* oculta en la misma materia que únicamente se hace patente cuando la *energía cuántica* se manifiesta en *luz*, *sonido* o *imagen*. Del mismo modo, en el mundo del Derecho, la fuerza interna de lo plasmado en la *escritura*, es decir, su eficacia *inter partes*, se proyecta al exterior, bien mediante su propia fuerza capaz de alcanzar ciertos ámbitos o mediante una *publicidad eficiente* que va a afectar también a los terceros ajenos al otorgamiento que demuestran cierto interés e, incluso, opera con eficacia frente a todos (*erga omnes*).

Las matemáticas son consideradas hoy como una *super-ciencia* «*exacta*» de carácter lógico-deductivo que, partiendo del encadenamiento de conceptos primarios, como los números, el orden y las cantidades, con determinados axiomas, y la posible inclusión de variables e incógnitas a despejar, nos llevan a un razonamiento *abstracto* capaz de representar e interpretar *numérica o geoméricamente* las leyes de otros muchos sectores científicos y de proponer soluciones a sus problemas, unas veces con meridiana exactitud y otras mediante el «cálculo de probabilidades». Las teorías puramente matemáticas, aún desconectadas de la vida real, han servido siempre para explicarnos numerosos fenómenos del universo físico, hasta el punto de que se dice que un fenómeno no se conoce bien mientras no esté *escrito en lenguaje matemático*, por lo que, en todas las ciencias existe un departamento para el estudio de su aspecto relacionado con las matemáticas.

Y también van a ser útiles en el entendimiento de ciertos fenómenos jurídicos que la experiencia pone de manifiesto. *Si en el mundo del Derecho se puede pensar por actos, y no sólo por conceptos*, también pueden ser exteriorizados, plástica o virtualmente, conforme a ciertas leyes meramente físicas, y ser agrupados y estudiados por la forma de manifestarse aunque provengan de campos diversos. Y serán clasificables, cuantificables y suscep-

tibles de estudios estadísticos y cálculos matemáticos, cuyas conclusiones *abstractas* pueden equipararse a los razonamientos lógico-deductivos. Incluso, por aplicación de complejas fórmulas matemáticas (*algoritmos*), la técnica informática intenta llegar a límites tan audaces como la confección mecánica de resoluciones decisorias, cuestión que exige la máxima prudencia para evitar la deshumanización de la función jurídica (5).

La misma terminología pone de manifiesto la conexión entre *Ciencia y Derecho*:

- *Actuar conforme a Derecho es lo más recto y seguro.* No obstante, es evidente que por exigencias de la masificación y globalización, la realidad jurídica actual no depende ya de un subjetivismo individualizado, sino fundamentalmente de una dinámica social que en un marco de seguridad busca un objetivo de eficacia general. Por lo mismo, las personas deben acomodarse a vivir en un mundo casi artificial y mecánicamente condicionado.
- *El Derecho, además de justo, también debe ser exacto y equitativo,* por lo que todo Estado de Derecho, no sólo debe contar con los remedios adecuados para evitar las injusticias que puedan derivarse de una aplicación mecánica de la Ley, como puede ser un resultado manifiestamente contrario a la convivencia social, sino también para compensar, de alguna forma, los perjuicios que pueden derivarse de una aplicación establecida en beneficio de la comunidad, como la seguridad jurídica en las transacciones económicas.
- *Es imprescindible la introducción de ciertos valores de referencia* para facilitar la toma de decisiones por los juristas, de la misma forma que proceden los científicos en todos los sectores, al modo de patrones selectivos y abstracciones de conducta a partir de consideraciones racionales y legales que no deben ser sólo teóricas sino también fundamentalmente prácticas (*democracia, igualdad de oportunidades, interdicción de la indefensión, tutela judicial efectiva*, etc.). El operador jurídico (6) debe conocer las cualidades que rodean cada supuesto y las leyes que regulan su funcionamiento, pero también las circunstancias que permitan, en lo posible, predecir su utilidad general. Al igual que ocurre en las ciencias, la experiencia deberá acomodar las leyes (*axiomas*) a las circunstancias del caso concreto (*variables*) y aplicar todos los medios técnicos (*ecuaciones*) para dar solución a los problemas que se puedan plantear (*teoremas*), de tal forma que las decisio-

(5) «Inteligencia artificial *versus* racional», en *RCDI*, núm. 687/2005.

(6) Terminología aceptada por Germán GALLEGU DEL CAMPO en su libro *Operadores jurídicos. El Registrador de la Propiedad español*, Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Año 2005.

nes (*deducciones*) permitan la consecución de un justo bienestar social (*resultado*). Porque, aunque los *parámetros fijos* vengan predeterminados en la Ley, las *variables* de cada supuesto concreto se determinarán siempre en función de la ética profesional del jurista. La clave está en ganar la confianza del público mediante resoluciones basadas en la legalidad y en la claridad, bien por estar argumentadas racionalmente o manifestadas de tal forma que queden dispensadas de su demostración.

LA APLICACIÓN PRÁCTICA DEL DERECHO

Se dice que, lo mismo que hay una sabiduría de libros y una sabiduría práctica, existe un *Derecho de leyes* y un *Derecho práctico* que las interpreta y aplica:

«*Lo que importa es la vida y no la voz que suena*»..., dice el poeta (7).

El jurista afirma: «*Ius ex ipso origitur*» (*el Derecho nace de la vida*) (8).

«*Admiro a los buenos pensadores, sobre todo si tienen la mente práctica*», dice el pragmático (9).

El magistrado matiza: «*Siento admiración por el jurista práctico romano, que utilizaba el pensamiento para ocuparse de las personas y las cosas. El Digesto es la mente en sociedad que afronta los problemas de la convivencia*» (10).

Y sintetiza el maestro: «*El gobierno no debe preocuparse tanto de dar leyes cuanto de formar hombres que las ejecuten con eficacia. Una perfecta gobernanación debe ser ley viva, y entender siempre lo mejor para la comunidad*» (11).

No cabe duda de que la civilización jurídica ha consistido siempre en evitar la defensa privada irreflexiva sustituyéndola por una adecuada *ordenación racional*, que, en principio, no puede imponerse de un modo automático. Desde sus inicios ha sido preciso dotarla de *autoridad* que en la etapa primitiva se instrumenta, para los actos importantes, mediante el revestimiento de un formalismo que en un principio se reduce a falsas invocaciones divinas y a fórmulas mágicas o sacramentales de las que nunca salía incólume la Justicia. La verdadera etapa histórica de la realización del Derecho como instrumento del bienestar social se alumbra cuando se coloca en primer plano un

(7) *Invitación al viaje*, Manuel BALLESTEROS ALONSO, Registrador de la Propiedad, Premio Jovellanos de Poesía, Ateneo de Gijón, año 1994 (Editorial Devenir).

(8) BARTOLO, jurista italiano medieval (1314-1357) que fundó la escuela de los comentaristas.

(9) George BUSH, Revista *Time*, diciembre de 2000.

(10) HERNÁNDEZ GIL, *De la experiencia jurídica*, conferencia en la apertura del Curso Académico 1992/93 en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación.

(11) Fray Luis DE LEÓN.

Derecho Natural, al que pronto sigue, en Roma, cuna de la ciencia jurídica, un *Derecho Civil* propio de la *civitas* y exclusivo para los *cives*, y que, posteriormente, se extiende a todos mediante un *Derecho de Gentes* aplicable también a los extranjeros. Si bien cada uno de esos órdenes jurídicos tenía unas formalidades específicas, éstas se establecen, en todo caso, como un cauce externo que apunta siempre a su efectividad. Es cierto que en Roma predominó un sentido espiritualista del Derecho, por lo que esas formalidades asumen un carácter subordinado e instrumental, pero siempre se disponen al servicio de una justicia que se estima inmanente al ser humano.

Más tarde se piensa que esa justicia ya no es siempre tan inmanente sino que va a estar condicionada por las circunstancias que rodean al acto, de donde se sigue que en los casos de contienda se debe impartir por un tercero imparcial investido de *iurispericia*, exigiéndose al *iudex* una formación profesional adecuada, y revestido de *potestas* para que sus decisiones, aún sin convencer, puedan ser impuestas mediante la fuerza coactiva del poder público (*imperium*). Y al puro conocimiento del Derecho se añade una *técnica jurídica* que va a permitir aplicar las normas de un modo pragmático después de ser teleológicamente interpretadas.

Actualmente es evidente que lo sociológico y lo económico dominan la creación normativa. Por lo mismo, el verdadero jurista no puede ignorar la vida real so pena de convertirse en una rutinaria *máquina* de razonar en función de unos intereses predeterminados, sin tener en cuenta los sentimientos y la voluntad de los ciudadanos. Inserto en la sociedad, su función esencial será la de interpretar y aplicar las normas establecidas en beneficio de la comunidad, procurando conciliar los intereses individuales y el interés general. Ciertamente, es una tarea importante y difícil, ya que sus decisiones van a ser una *mezcla singular de razones y sentimientos* que no siempre es fácil de traducir en términos jurídicos positivos. Si lo estrictamente legal no siempre es lo más justo, la ética, la moderación y la observación de la realidad de cada momento vienen a ser, entre otras, las normas correctoras indispensables, sin olvidar los principios tradicionales de nuestro Derecho que constituyen el sedimento singular de nuestro ordenamiento jurídico.

FILOSOFÍA RACIONALISTA VERSUS MECANICISTA

Una interpretación pragmática de las normas y su aplicación práctica a los actos y negocios puede ser decidida, bien desde un punto de vista «subjetivo», atendiendo a la valoración razonada del acto en sí, o bien atendiendo a un criterio meramente «objetivo», es decir, por la simple comprobación técnica del cumplimiento de determinados requisitos preestablecidos por la Ley que hacen posible el reconocimiento inmediato de sus efectos.

Por lo mismo, los autores establecen una clara diferencia entre la *autenticación subjetiva* y la *autenticación objetiva* de los actos sociales.

En la primera destacará la *auctoritas* del operador jurídico (*conocimiento del Derecho, estudio singular del acto y previsibilidad de sus consecuencias*); mientras que en la segunda se aceptan soluciones previstas de forma automática, para lo que será indispensable la *potestas* de la ley (12).

Sin excluir, en ambas, el raciocinio propio de las personas con capacidad para decidir y la autoridad derivada de la delegación estatal, en su caso, en la primera postura predominará una *filosofía aristotélica*, que hace derivar toda conclusión de un razonamiento mental lógico; mientras que en la segunda se da entrada a un *mecanicismo*, es decir, a un resultado automático provocado simplemente por la aplicación de ciertas fuerzas físicas que son propias de lo que se puede llamar la *filosofía mecánica* (13), y que permiten en ciertos casos afirmar determinadas conclusiones en función de una pura técnica. Y es que, de antiguo se reconoce la existencia de agentes físicos que pueden producir determinados efectos influyentes en la mente humana, como la *sugestión*, que puede provocar cierto tipo de publicidad, o la *fascinación*, propia de toda la simbología que rodea la vida social; y también el convencimiento de que muchas decisiones urgentes proceden del inconsciente donde se acumula una inmensa memoria activa, e incluso de las impresiones que se reciben del exterior que pueden llegar a dominar nuestros deseos y nuestra voluntad.

Frente a la postura clásica que hace derivar todo raciocinio de la naturaleza humana, y tiene su origen en la filosofía griega (Platón, Aristóteles), la llamada *filosofía mecánica o experimental* se abre paso en la modernidad. Y, aunque, algunos intentan buscar su inspiración en la idea mitológica de un mensaje divino, a través de Hermes el mensajero del Olimpo, que transmite las leyes inmutables de la naturaleza impuestas por un dios *matemático* supremo (Zeus), o de un dios del fuego (Prometeo) que, como un titán o fuerza «mutante», cambia *mecánicamente* y adopta diversas formas externas según las necesidades vitales, acogiéndose para sobrevivir a las circunstancias del momento y, aún «encadenado» por las fuerzas celestes se regenera por sí mismo en cada transformación para adaptarse a las necesidades de cada momento, deduciendo de su dolorosa experiencia una gran sabiduría para prevenir el futuro; los historiadores, más en la realidad, señalan sus orígenes

(12) Ambos conceptos se emplean en el sentido que los contraponen el Catedrático de Derecho Romano, Álvaro D'ORS en sus numerosas referencias a la distinción entre *auctoritas* y *potestas*.

(13) La *filosofía mecánica* no debe ser confundida con la mera *filosofía instrumental* que trata de la utilización de las herramientas telemáticas e informáticas que la moderna ciencia tecnológica pone a disposición de todas las personas y que también son útiles en la esfera jurídica. Ambas están muy relacionadas y se complementan.

en la misma filosofía griega post-aristotélica que comprendía en su ámbito a la física y a otras ciencias, como la cosmología, la primera en emplear la *observación* (Ptolomeo, siglo II a. de C.), si bien indican que el estudio de la física, como ciencia autónoma se inicia con anterioridad, cuando los sabios intentan superar la etapa aristotélica y razonar en torno a la *experiencia*, con Demócrito, Arquímedes y Herón que estudiaron las razones de las leyes de la naturaleza. No obstante, los autores más modernos señalan que el verdadero *mecanicismo filosófico* nace cuando los científicos intentan superar la teoría aristotélica de la «causa», remitiéndola a la metafísica, y deciden razonar en torno a la misma «realidad» para explicar mecánicamente los fenómenos naturales. Se apunta a Leonardo da Vinci (1452-1527) como el primer inspirador de la investigación científica experimental en sus curiosos e interesantes inventos mecánicos. Pero, en realidad esta moderna postura filosófica surge en la Edad Moderna con Galileo, Kepler y Descartes (siglo XVII), y otros científicos, que estudiaron la razón de las leyes que regulan el movimiento de los astros, para explicar sus consecuencias, consolidándose en Isaac Newton (1642-1727), cuyas leyes físicas sientan sus bases en la observación y en la experiencia como medios indispensables para explicar la realidad. Su lema «*más amigo de la verdad que de Platón y Aristóteles*» (14) le enfrenta a la *verdad de la razón* y le lleva a las *verdades de hecho como razón suficiente*, formulando reglas sencillas (*principios*) (15), fáciles de aplicar y de ser transmitidas en el tiempo. Así explica la *ley de la gravedad* partiendo de la experiencia, en la que, según una figuración de los mecanicistas, la observación de la manzana se equipara al puro conocimiento racional.

Los contradictores afirman que los juicios sobre la observación, e incluso los derivados de la experiencia pueden ser dudosos y hasta equívocos. Y se contesta que la única forma de evitar esas dudas, e incluso los errores, está en someter todos los juicios a métodos físicos y a cálculos matemáticos, porque sólo la *física* y las *matemáticas* tienen absoluta certidumbre y eximen de toda demostración. Incluso frente a razonamientos contradictorios, la mecánica puede sostener la *armonía* incluso entre opuestos. Pitágoras (siglo V a. de C.) ya decía que la propia naturaleza está escrita en términos matemáticos (16).

No obstante, aunque se dice que los *racionalistas* empiezan por estudiar la *causa* de los fenómenos y terminan con la experiencia, mientras que los *científicos* comienzan por la experiencia y después investigan la *causa*, en realidad ambas posturas, desde distintos puntos de partida, operan con idéntico fin, que siempre es averiguar la verdad de las cosas.

(14) «*Amicus Plato amicus Aristóteles magis amica veritas*».

(15) *Philosophiae Naturalis Principia Mathematica*.

(16) También Stephen HAWKING, *Dios creó los números. Los descubrimientos matemáticos que cambiaron la historia*. Editorial Crítica, Barcelona, 2006.

Si la filosofía es la ciencia del conocimiento, el *rigor científico* del moderno método *meccanicista*, de que nos hacemos eco, está en la pretensión de explicar los fenómenos de la vida por las *leyes de la mecánica* de los seres inorgánicos, que se basan en la repetición de las observaciones y en la formulación matemática. Nace así una *Ciencia Natural* con predominio del espíritu *inquisitivo* que subyace en todo procedimiento de investigación (17), y que abre el camino a nuevas formas de razonar basadas en la *abstracción*, la *observación* y la *experimentación*. Por eso, en los estudios empresariales modernos se impulsan los procesos de un razonamiento mixto lógico-matemático.

LA FICCIÓN JURIDICA

En el mundo del Derecho, estos mismos medios naturales de razonar, traducidos en: predominio del «*sentido objetivo*» de lo escrito; absoluto «*respeto a la legalidad*»; y reconocimiento del «*valor legítimo de la apariencia sensible*», nos van a servir para explicar ciertos fenómenos jurídicos, como la eficacia protectora del tráfico que se deriva de los Sistemas Registrales de *desarrollo técnico* que surgieron en la Europa continental en la segunda mitad del siglo XIX, cuando los estudios ilustrados de la época rememoran los avances de la *Filosofía Natural* surgida en los siglos anteriores (XVI y XVII) y que en el mundo jurídico cristalizan en leyes especiales complementarias de los Códigos Civiles *estandarizados* en su regulación de la propiedad «*estática*» (modelo napoleónico), cuya reforma era insistentemente demandada por la evolución de las sociedades avanzadas para regular y propulsar la «*dinámica*» del Derecho en una época caracterizada por el intenso movimiento de sus elementos reales y personales.

Actualmente, incluso, la moderna técnica informatizada permite que los propios canales de *información* y *experimentación* puedan influir en los valores que sirven de apoyo a las decisiones jurídicas, corrigiendo frecuentemente los excesos de un racionalismo individualista.

No se trata de meras *herramientas instrumentales*, sino de algo más importante. El *meccanicismo jurídico* se presenta como un novedoso método del Derecho que supera el mero análisis normativo y jurisprudencial y hace hincapié en los valores de la *difusión informativa* mediante la «*técnica comunicativa*», la «*comparación analógica*» y la «*cognoscibilidad presunta*», que basados en una *Justicia Objetiva* mejoran su aplicación práctica. Hoy en día se nos muestra como un moderno «*utilitarismo*» (Jeremy BENTHAM) (18) fun-

(17) «*Quaestiones quaedam philosophicae*» (Isaac Newton).

(18) «La doctrina de Bentham y el sistema registral de seguridad jurídica», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 699, enero-febrero de 2007.

damentado en una filosofía práctica que, al modo de una «*ingeniería jurídica*», aprovecha las ventajas que se derivan de esa comunicación activa y de la certeza automática propia de las leyes físicas y las matemáticas. De su acertada combinación puede surgir una verdadera «*autenticación mecanizada*» —nunca exenta de raciocinio—, como la que dispone *ex lege* el reconocimiento presunto de la *realidad* de los derechos inscritos, incluso los inmateriales o sin más apariencia externa que la publicidad registral (19). La Ciencia Jurídica debe profundizar en su estudio y a la Filosofía del Derecho corresponde examinar su alcance y consecuencias.

Cualquier valor meritorio, como cualquier otra cosa, nada es si en el momento preciso no se puede recordar o no se sabe comunicar. No cabe duda de que la simple *técnica* puede servir para avivar los recuerdos, pero es de la *Ciencia* de donde proceden todos los medios que permiten intensificar las relaciones, los antiguos y los modernos. El primero fue, y sigue siendo, *la palabra*, que es un verdadero poder capaz de cambiar la realidad de la vida.

«*Las palabras crean realidad aunque no sea la realidad que queremos*» (20). Basta con darles *expresión* y *permanencia*. Y de ello se encargan la *escritura* y la *publicidad*. Las palabras no adquieren fuerza hasta que se escriben y se difunden. El recuerdo, innato en la *memoria*, se manifiesta en la *palabra*, se perpetúa en la *escritura* (que determina el comienzo de la Historia), se intensifica en la *imagen* (que da lugar a la simbología) y se difunde mediante la *publicidad* (que se sirve de la tecnología).

Memoria, texto, imagen y publicidad buscan la plenitud del conocimiento.

Las diversas etapas de la tecnología al servicio del hombre vienen marcadas por los diversos inventos técnicos de difusión de la palabra: la *escritura*, la *impresión*, la *máquina de escribir*, el *ordenador*, y actualmente *internet*. Es evidente que el *mecanicismo* ha ayudado al hombre moderno que ya no puede prescindir de estos instrumentos, hasta el punto de que, en la realidad, actúa en la vida como una mezcla de raciocinio y robótica, aunque más que un hombre-máquina, es un hombre que se sirve de la técnica (21).

Pero, como decimos, no se trata sólo de la difusión de noticias, sino también de la perpetuación de los actos en todo su contenido. Y será la palabra escrita, y también la imagen grabada, las que van a permitir, en todo caso, incluso frente a la Administración, que en caso necesario se pueda *volver a examinar lo pretérito*, con lo que se garantiza la comprobación y, en su caso, el restablecimiento de la realidad efectiva.

(19) Las *concesiones* y los *derechos ideales* «*cosificados*», como los *valores urbanísticos* independizados de las fincas aportadas a un Proyecto de Compensación hasta su atribución a las fincas de resultado.

(20) Carmen IGLESIAS.

(21) «Inteligencia artificial *versus* racional», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 687, 2005.

Merced a esos avances de la técnica, o como una consecuencia de los mismos, *el hombre actual no sólo vive en un mundo de hechos reales, sino que, además, se ve envuelto en variadas formas, imágenes y símbolos que retratan múltiples «ficciones útiles»*, favorecidas por la *publicidad* como instrumento de difusión de esa red simbólica de tal sugestiva importancia que podemos decir que, en ciertos aspectos —a los que no es ajeno el mundo jurídico—, el ciudadano vive una vida «oficial» que no se corresponde siempre con la real.

También es evidente que las necesidades de los ciudadanos avanzan más deprisa que la creación legislativa. Por eso, el jurista se ve precisado con frecuencia a adelantarse a las normas escritas creando nuevas fórmulas para los nuevos intereses que emergen, configurándolos al modo de figuras jurídicas nominadas ficticiamente, bien como «*derechos inmateriales cosificados*», o «*aprovechamientos ideales excepcionalmente materializados*» o como «*valores económicos independizados de las fuentes físicas donde nacen*» o «*derechos externalizados de su fuente de origen pero sin apariencia independiente*» o con una mera «*apariencia registral*» (22). Fórmulas todas ellas que van a permitir que se incorporen al tráfico jurídico incluso «*intereses casi imaginarios*», como los que surgen de ciertas figuras urbanísticas con un valor económico sólo predecible, o dependiente de una contingencia futura casi impredecible, pero que son negociables de inmediato en un mercado que algunos califican de casi «*celestial*» (23).

BENTHAM afirma que las normas jurídicas son tales, no porque gocen de una cualidad intrínseca que les dé ese carácter, sino simplemente porque son *ficciones garantizadas en su cumplimiento por las prácticas coercitivas del poder*. La misma «*justicia*», afirma, es una abstracción. No hay, por tanto, una realidad única, ni una entidad independiente que se corresponda a dicha palabra, sino más bien un objeto abstracto que tiene tantos puntos de referencia posibles como individuos que se la puedan o quieran imaginar. También el mismo «*derecho*», en sentido conceptual, es una entidad ficticia, cuya existencia se supone para fines del discurso, y es visto como un caso especial de ficción ontológica, es decir, como una forma de hablar o de denominar. Se dice que alguien tiene, retiene, posee, adquiere o pierde el derecho o los derechos, como si fueran cosas materiales que puede coger con la mano, vestirse con ellos, guardar un tiempo, transmitirlos a otros, etc. (24).

(22) Como las unidades de edificabilidad o los derechos de construcción independizados de las fincas que los generan y aptos para ser atribuidos a las nuevas fincas de resultado en un proyecto de compensación urbanística en tramitación.

(23) PEDRO DE SILVA Y CIENFUEGOS JOVELLANOS, destacado escritor y jurista, en un interesante artículo periodístico publicado en «El País» (*Hay caníbales en la isla jurídica*, 15 de marzo de 1996).

(24) JEREMY BENTHAM, *Teoría de las ficciones. La ficción del Derecho* (Capítulo III de la segunda parte). La palabra derecho es una *ficción* pero no engañosa (aunque lo sea el resultado) sino de utilidad. Editorial Marcial Pons, Politopías, Madrid, 2005.

Por lo mismo, en los Sistemas Registrales que utilizan la técnica para atribuir valor jurídico extraordinario al contenido de los asientos (*presunción de legalidad, veracidad e integridad*), el reconocimiento de esa eficacia a la *publicidad registral*, por sí misma y como complemento de la autenticación del *documento público*, permite atribuirle también la «*ficción*» de que lo que se anuncia como perteneciente a un ámbito concreto y a una etapa determinada «*deja de ser época para figurar intemporal*» al derivar en público y permanente en el tiempo, y se supone conocido por todos por lo que puede ser útil como determinante de decisiones futuras y preservación de situaciones óptimas. Si la utilidad que se pretende es la *seguridad jurídica en el tráfico de los bienes económicos importantes* será preciso que medie un control oficial ejercido por verdaderos «*juristas*» dotados de *auctoritas* y también de *potestas*, como ya hemos indicado, pero que, además, ostenten también el necesario *imperium*, por delegación del poder estatal, bajo la tutela de los Tribunales, para asegurar, en todo caso, el cumplimiento de la función pública que se les encomienda.

El «orden jurídico» que impone una vida «oficial», diferente a veces de la real, no es más que un «mecanismo» de ajuste de intereses para proporcionar seguridad como garantía de la libertad mediante la necesaria conciliación de los derechos individuales y los generales o comunes. Para ello se vale, como hemos dicho, de múltiples «*ficciones*» amparadas por un *formalismo* tan esencial que no hay Estado de Derecho sin respeto al mismo, ya que constituye la regulación misma de la autoridad, al mismo tiempo que cumple la función de atribuir confianza en las actuaciones públicas que amparan los derechos subjetivos, como garantía de su seguridad.

Actualmente, incluso, el estudio de la forma pública como requisito esencial del quehacer jurídico llega hasta una «*objetividad extremosa*» mediante una *moderna instrumentación técnica* de los actos y negocios que supone el reconocimiento social de que, en determinados campos, las decisiones dependen más de la apariencia y de las sensaciones que del puro razonamiento y están más cerca de la Ciencia que del conocimiento racional. También en el mundo jurídico se puede valorar «*lo sensible como el inicio de lo racional*», que es uno de los principios de la moderna «*filosofía mecánica*» del que deriva todo su vigor, puesto que mientras las ideas y los razonamientos pueden ser débiles y oscuros, las sensaciones físicas son fuertes y vivaces y hasta se corrigen recíprocamente en sus posibles excesos. Por eso, ciertos agentes puramente mecánicos (como los asientos en los Registros o la firma electrónica reconocida) son susceptibles de producir, de modo inmediato, determinados efectos de autenticación y legalidad.

A pesar de que el ordenamiento inglés se separa del Sistema Registral generalizado en el continente europeo, para BENTHAM, la seguridad jurídica también depende de la PUBLICIDAD.

Pero, si es evidente la necesidad de una publicidad oficial de todas las situaciones importantes, también lo es que no basta cualquier registro. En la época de los cerebros electrónicos y de la profusión de registros meramente administrativos basados únicamente en la ingente acumulación de datos, la importancia de los cambios que se producen en los derechos reales hace que sean los *Registros de contenido jurídico* los que sigan primando sobre todos los demás. Y dentro de su variedad (25), los sistemas registrales de corte germánico, de gran desarrollo técnico, continúan siendo los únicos registros por derecho propio, tanto por el filtro de la previa *calificación profesional* de los actos o negocios que pretenden acceder a los Libros Oficiales, como por la eficacia sustantiva de sus asientos. *Sus anuncios superan la mera publicidad-noticia e incorporan otros importantes efectos sustantivos.*

Según esto, la *publicidad registral* no es sólo un medio informativo, sino que también debe aspirar a una valoración de la realidad contingente de tal forma que pueda llegar a convencer al consumidor y orientarle en sus decisiones futuras. Es, pues, una *publicidad eficiente* en la que el continente expresivo y el contenido valorado deben operar en perfecta armonía para que cumpla la función de autenticidad. En principio se puede afirmar que «*si la misma materialización del texto escrito es creadora de un sentido "objetivo", es éste, y no otro, el que debe imponerse erga omnes por razón de la eficacia de la misma publicidad*» (26).

La previsibilidad es una de las notas características de la seguridad para evitar el riesgo de lo imprevisto. La inseguridad jurídica se produce cuando el marco legal que sirve de referencia para el desarrollo de los derechos y las

(25) Existen varios sistemas alternativos, cuya eficacia protectora dependerá *del valor que se reconozca a la «publicidad» de los asientos que se practiquen en los Registros Públicos*, que van, desde un sistema «*simplista*» (como el *francés*) que garantiza sólo un mínimo de eficacia meramente negativa, conforme al cual, por aplicación de un simple principio de «*inoponibilidad*», el que inscribe su derecho está a salvo de los ataques de quienes no han inscrito o lo han hecho con posterioridad, hasta los llamados Sistemas de gran «*desarrollo técnico*» que, atribuyendo a la inscripción registral una determinada «*eficacia positiva*», garantizan de un modo absoluto las «*titularidades registradas*», de tal forma que el adquirente puede estar seguro de que su adquisición *será protegida*, aunque exista un «error» en la publicidad del derecho del transmitente, incluso por la «*inexactitud no culpable*» en el «*acto causal*» (Sistemas *español y suizo*) o, con un efecto todavía más sofisticado, si se produce la adquisición del derecho mediante un «*acuerdo real abstracto de transferencia*» que se impone y se regula como independiente del «*acto causal*», pero que es indispensable para que el cambio de titularidad sea realmente efectivo (Sistema *alemán*). Además, existen otros Sistemas de seguridad jurídica basados en un seguro de títulos (países anglosajones), poco aceptables («*los efectos de una compraventa son eventos de un contrato de seguro*», según dice LACRUZ BERDEJO) como se recoge en el libro *El Sistema de Seguridad Jurídica por el Registro de la Propiedad* (Editorial DIJUSA, año 2001).

(26) «Autenticidad versus Publicidad», estudio publicado en el *Libro Homenaje a Manuel Amorós Guardiola*, editado por el Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, octubre del año 2006.

obligaciones queda al albur de los poderes políticos mediante una normativa arbitraria. Para evitarlo no bastan los razonamientos lentos e insuficientes, y se hace preciso imponer pautas de comportamiento —*principios*— obligatorias y compatibles con las tecnologías disponibles.

Se ha afirmado al respecto que una de las formas de proteger al titular de un derecho es facilitar su transmisión, proporcionando *seguridad* al adquirente. El principio de *seguridad del tráfico*, como una especialidad del general principio de *seguridad jurídica*, revaloriza el derecho al permitir que su transmisión se efectúe con plena garantía para el adquirente aún a costa, a veces, del derecho del transmitente (27). Si bien, ante ese posible despojo del verdadero dueño, Víctor EHRENBURG escribe con gran sutileza (28) que, *única-mente si la publicidad registral se identifica con la real y verdadera quedaría robustecida la seguridad del tráfico a través del Registro*, puesto que, *si sólo hay una presunción de legalidad, es decir, una «verdad ficticia», tampoco puede considerarse conocida por todos y, por consiguiente, no puede excluir que el tercero esté obligado a conocer la realidad, aun no inscrita*. Como consecuencia, en esos casos extremos también pueden afectar a los terceros hechos, actos o negocios desconocidos para él, incluso pretéritos, y por consiguiente debe ser una resolución judicial la que decida quién tiene el derecho, a la vista de las pruebas, de la buena o mala fe, e incluso de la existencia o no de una debida diligencia o de una negligencia inexcusable.

EL MECANICISMO JURÍDICO. LA ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. PRECEDENTES

Si la más reciente Filosofía del Derecho dedica una intensa atención a las condiciones bajo las que debe discurrir la argumentación jurídica, es decir, a la búsqueda de *principios* procedimentales que aseguren la racionalidad de las decisiones, la actual técnica científica de la que derivan los modernos Sistemas de Información, cuyos canales de comunicación y programación van a influir decisivamente en los *valores* que sirven de apoyo a las decisiones jurídicas, deberá atender ineludiblemente a los «principios jurídicos esenciales», pero también a los «principios sociales inexcusables», como son la «*democracia*» y el «*respeto a los derechos humanos*». Por eso, las modernas

(27) PAZ ARES, «Seguridad jurídica y seguridad del tráfico», en *RDM*, 1985.

(28) Víctor EHRENBURG, «Seguridad jurídica y seguridad del tráfico, con especial referencia al Registro Mercantil», en *Anuarios Ihering*, de 1903, traducido y glosado por PAU PADRÓN en la publicación *Seguridad del Tráfico, Cuadernos de Derecho Registral*, Editado por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, año 2003. Citado también por VALLET DE GOYTISOLO (*Derecho de Cosas*, Editorial Montecorvo, año 1975); Lacruz Berdejo (*Derecho Inmobiliario Registral*, Editorial Bosch, año 1977), y PAZ ARES (*Revista de Derecho Mercantil*, año 1985).

«teorías filosóficas de la argumentación» que se deciden por la utilización de esos avanzados medios técnicos de ayuda, o «herramientas informáticas», proponen que *«en el diseño y programación de las mismas debe seguirse necesariamente un camino por el que esos principios éticos, democráticos y sociales, se introduzcan en la propia dinámica científica»* (29).

Como ya hemos indicado, en nuestro Derecho Hipotecario implantado hace más de ciento cincuenta años, la *publicidad registral* supera la simple publicidad-noticia e incorpora una presunción de *legitimidad* y de *conformidad con la realidad* que la transforma en la «*verdad oficial*», lo cual, unido a los demás *principios hipotecarios* y a la presunción de *buena fe* (arts. 34, 37 y 38 LH), instaura un sistema de protección del tercer adquirente que, gradualmente, ha llevado a la jurisprudencia de los Tribunales y, con más convicción a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a proclamar el principio de «*inatacabilidad*» del tercero protegido por la «*fe pública*», es decir, a la llamada «*protección registral*» con el valor de una «*autenticación mecanizada*» (30).

La creación del cuerpo de REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD no fue una mera oficiosidad, sino una imperiosa necesidad sentida hace más de ciento cuarenta años, desde el mismo momento en que se hizo patente la urgencia de una especial legislación protectora del tráfico jurídico inmobiliario.

No obstante, puede encontrarse un precedente en la figura del *Pretor romano*, con la que en algún trabajo anterior he relacionado la actuación del Regis-

(29) *Decisión jurídica y sistemas de información*, tesis doctoral (sobresaliente *cum laude*) de José Félix MUÑOZ SORO; publicación del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores. Recensión por el autor de este estudio en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 678, julio-agosto de 2003.

(30) Recientemente, las sentencias del TS de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007 (Sala de lo Civil en Pleno), han sentado un criterio unificador de la jurisprudencia sobre los requisitos para la aplicación de los artículos 34 de la LH y 1.473 del CC, *reconociendo como definitiva la eficacia del contenido de los asientos registrales frente al adquirente que no inscribió debidamente su derecho*, invocando al efecto las palabras del preámbulo de la Ley Hipotecaria de 1944 (reformadora) al explicar la precisión del concepto de «tercero» que se llevaba a cabo en el artículo 34, aclarando que por tal se entenderá «únicamente al tercer adquirente, es decir, al causahabiente de un titular registral por vía onerosa, consagrando el principio de la *fe pública registral como elemento básico del sistema*. Y citan también el preámbulo de la primera Ley Hipotecaria de 1861 cuando afirma que: el objetivo a alcanzar fue siempre, sobre todo, la «*certidumbre del dominio*», «*la seguridad de la propiedad*» como «*condición más esencial de todo sistema hipotecario*», porque si la propiedad «no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se transcriben o no se inscriben, desaparecen las garantías que pueda tener el acreedor hipotecario». Y sigue diciendo que si el comprador no inscriba su venta, «*aunque obtenga la posesión*», *será dueño con relación al vendedor, pero no respecto de otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción*, porque de lo que se trata es de que prevalezca la seguridad fomentando la inscripción (comentadas en el BCR, núm. 139, octubre de 2007).

trador de la Propiedad. Como hemos de ver en el epígrafe sobre la *calificación registral* su actuación es muy similar.

Según ARIAS RAMOS (31), en Roma, después de una etapa primitiva en la que todas las funciones públicas se concentraban en el rey, que las ejercía personalmente, o mediante delegados suyos, la implantación de la República y el acceso de la plebe al consulado determinó la creación de una magistratura con *iurisdictio* y *auctoritas*, a la que se denominó *praetura*, integrada por *pretore urbanos* (para los pleitos entre ciudadanos romanos) y *pretore peregrinos* (cuando intervenían extranjeros).

Lo característico del procedimiento romano era la división del pleito en dos fases: una primera (*in iure*) ante el magistrado o pretor, que estaba impregnada de un fuerte formalismo, pero que no resolvía la cuestión sino sólo la preparaba, encauzándola o fijando sus límites, y, sobre todo, determinando las acciones posibles (*editio actionis*) accediendo o negando el *ius vocatio*, en el que el demandante indicaba al demandado la acción (*in personam o in rem*) que pensaba utilizar contra él, ya creada por el derecho civil u honorario, o por la costumbre, o de nueva creación; y otra segunda fase, ante el juez o jurado (*apud iudicem o in iudicio*) que pronunciaba la resolución del pleito. En una posterior etapa, la *auctoritas* del pretor se fue ampliando progresivamente y eran característicos los *edictos* con los que iniciaba la etapa de su jurisdicción y en los que anunciaba las líneas generales de su actuación. Su papel era menos pasivo, y para hacer uso de *dare o negare actionem* examinaba *con iurisdictio* si se daban los supuestos necesarios que la acción requería y la conveniencia o necesidad de proteger judicialmente la situación. Y a veces ensanchaba el campo de actuación de una acción creada para tutelar una determinada situación jurídica (*actio directa*) y la aplicaba a otra situación parecida (*actio utilis*); o daba por cumplido (*actio fictio*) un determinado requisito (transcurso de un tiempo, cualidad de ciudadano, condición de heredero) o imponía la misma solución a otras cuestiones semejantes (*actio in factum*). Más tarde, con la *lex Aebutia* y las *leges Juliae*, discutibles en cuanto a su fecha de publicación, podían crear acciones nuevas para cuantos intereses estimase dignos de protección, o bien negar el amparo judicial cuando no lo creían justo. La rigidez de la *legis actio* era incompatible con la agilidad demandada por los nuevos negocios jurídicos en los que intervenían los extranjeros, y el Pretor encauzaba la contienda haciendo de tales decisiones *iudicia legitima*, característica de la evolución del *ius gentium*, por medio de la *fórmula*, cuya redacción resumía la posición de las partes, fijando la cuestión sobre la que había de versar la sentencia del *iudex*, con lo que la resolución estaba más en manos de estos magistrados jurisdiccionales que de los mismos legisladores.

(31) *Derecho Romano*, J. ARIAS RAMOS en colaboración con J. A. RAMOS BONET, Editorial Revista de Derecho Privado, edición 16, 1981.

En el Derecho germánico se impone una nueva instrumentación de las formas. La visibilidad de la *gewere* no era suficiente para proteger el tráfico, ya que no alcanzaba a retratar todas las formas de hipoteca, los fideicomisos, las vinculaciones, los censos, las prohibiciones de disponer, es decir, las limitaciones del dominio no dotadas de visibilidad, por lo que se hizo necesario trasladar sus efectos a un Registro oficial. En el siglo XIII, sobre todo en los ámbitos urbanos, surge una nueva forma de garantía real, la *nueva satzung*, con solemnidades públicas, seguida de su inscripción en Libros Oficiales, que se convirtió en un medio de publicidad de los derechos inmobiliarios de garantía y que son la raíz de la moderna hipoteca.

DERECHO ACTUAL

Tanto la *teoría del título y el modo* como la regulación romana de la *garantía real* pasó en toda su pureza a Las Partidas. Y es en el siglo XVI cuando se inicia la tendencia hacia un régimen de publicidad registral con la registración de las cargas perpetuas (*Registros de Censos y Tributos*, Pragmática de Carlos I, de 1538) extendiéndose después también a las temporales (*Oficios y Contadurías de Hipotecas*, Pragmática de Carlos III, de 1768). La Ley Hipotecaria de 1861 refunde ambos criterios y establece el régimen especial de nuestra hipoteca moderna, fundamentalmente de inspiración romana, y por tanto sin desconectar la garantía real de la causa obligacional; pero en su configuración formal, y en otros aspectos, se inspira en los principios germánicos, por lo que se transforma en un *Sistema Registral* moderno, del grupo de los de gran desarrollo técnico-jurídico, inspirado en los Derechos alemán y suizo. La nueva legislación, aunque arrastra una denominación sectorial (sólo referida a la hipoteca), en realidad no sólo se propuso acabar con el sistema de clandestinidad de las cargas del Antiguo Régimen, sino que, con una mayor amplitud de horizontes, se propuso también proporcionar *plena seguridad a la propiedad y al tráfico jurídico*, con la finalidad de facilitar el desarrollo del *crédito territorial*, objetivos fuertemente demandados por la sociedad en general. Actualmente, por tanto, nuestro Registro de la Propiedad, como uno de los más técnicos y desarrollados del grupo germánico (32), aunque con ciertas singularidades (33), no es sólo un Registro de cargas y

(32) Manuel AMORÓS GUARDIOLA, *Los Registros Jurídicos de Bienes en el Derecho Español*. Ponencias del II Congreso Registral, publicación del Colegio de Registradores, año 1975.

(33) Se diferencia el Sistema alemán en mantener la forma de adquisición basada en la *teoría del título y el modo*, es decir, por el *convenio y la tradición*, sin necesidad de un *acuerdo real de transferencia* que implicaría la *inscripción necesaria* (que en nuestro Derecho sólo lo es para el *derecho de hipoteca*).

limitaciones o gravámenes, sino más bien de «*titularidades registrales*», puesto que al lado del *dominio*, individual o colectivo, pleno o desmembrado, se inscriben también los *derechos reales* que lo limitan en alguna de sus facultades; y no sólo los derechos «*tipificados*» en la Ley, sino también los que se configuren como tales por los propios interesados según la doctrina del *numerus apertus* (arts. 2 LH y 7 RH), aceptada por la Jurisprudencia de los Tribunales y por la Doctrina Registral. Con ello se estimula la creatividad y el deseo innovador en el intento de satisfacer necesidades nuevas con nuevas fórmulas jurídicas; aunque es evidente que esa libre facultad creadora no puede reconocerse de un modo absoluto, sino dentro de ciertos límites que vienen impuestos por las características del mismo sistema (34).

Un seguimiento de la evolución conceptual de lo que ha sido la «*materia inscribible*» o «*registrable*» nos muestra, desde los primeros tiempos, una opinión común que la limita, como hemos indicado, al «*derecho real*», con la escueta finalidad de asegurar su eficacia *erga omnes*. Pronto la doctrina más moderna se refiere también a una «*relación jurídica*» más compleja, aunque de carácter unitario, que contempla el *derecho ligado al título originador* (35), lo que permite atribuir eficacia real a ciertas cláusulas o estipulaciones que exceden del propio derecho de esta clase al estar insertas en su constitución, y, por consiguiente, inseparables de la misma. Son cláusulas que por su inscripción en el Registro «*se adhieren de alguna forma a la propiedad del bien cuyo uso se limita, y de esa forma trascienden a terceros*», como las *vinculaciones ob rem* (STS de 5 de junio de 1976) (36).

(34) A este respecto, la Dirección General de los Registros dice que «*no puede admitirse el poder atribuir carácter real a todo pacto o convenio, sino que debe reservarse, exclusivamente, para aquellas construcciones que se ajustan y respetan las normas estructurales y los requisitos de forma que el ordenamiento legal y el Sistema registral imponen para que sea reconocida su eficacia trascendente, más allá de la esfera de los propios contratantes*»; ya que, «*por afectar los derechos reales a la configuración del status jurídico de la propiedad, necesariamente ha de reconocerse y aceptarse la existencia de límites a la autonomía de la voluntad por consideraciones ineludibles de orden publico*» (Resolución de 19 de septiembre de 1974).

(35) Manuel AMORÓS GUARDIOLA sostiene, con cierta singularidad, que el objeto de la inscripción y de la publicidad registral es el «*derecho inscribible*». En nuestro Derecho, dice, «*los derechos inscribibles no son derechos abstractos, independizados de su título de atribución, ni totalmente tipificados por las leyes*», sino que, en cada caso concreto, será «*el derecho conectado con su título originador*». Sobre ambos elementos se proyecta la publicidad del Registro y ambos son objeto de inscripción (Tomo VII, vol. 2.º de los *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, de la Editorial Revista de Derecho Privado, dirigido por Manuel ALBADALEJO, donde AMORÓS examina los artículos 605 a 608, contenidos en el Título VIII de dicho Código, bajo el epígrafe *Del Registro de la Propiedad*; en cuyo estudio se ponen en relación los citados preceptos con la Legislación Hipotecaria, cuya interrelación, fuertemente cuestionada sobre todo en los inicios de su aparición, intenta conciliar buscando una aplicación combinada).

(36) Comentada por José M. GARCÍA GARCÍA, en *RCDI*, septiembre-octubre de 1976.

Actualmente, como una etapa todavía más avanzada, la inscripción quizá pueda ser considerada ahora como una especial «*situación jurídica*» de la finca (o de otros bienes o aprovechamientos económicos independientes) inserta en una realidad social que exige a veces una publicidad externa, bien por simple conveniencia social, por necesidad institucional o por una obligatoriedad impuesta por el ordenamiento que la hace inexcusable o conveniente, según los intereses de la comunidad. Esta posición exige la contemplación del *acto inscrito* desde un punto de vista «*sociológico*» y también «*económico*» (37), dada la importancia que asumen estas circunstancias en los tiempos actuales, lo que lo diferencia de la simple relación jurídica; es decir, como algo que no sólo merece un tratamiento jurídico específico, sino como una realidad de la vida social, siendo a través de este nuevo modo de ver el proceso de registración cómo se puede determinar si en cada momento histórico la regulación jurídica que ha de darse a las consecuencias de la inscripción es la más adecuada para la consecución del fin práctico que se persigue. En definitiva, utilidad de intereses y eficacia real de la inscripción, en todo caso, pero ligadas a una realidad social que justifica su existencia, y su carácter voluntario, necesario o constitutivo, según los casos, y que se difunden en un entorno social que actualmente tiende a su globalización.

Con ello, se llega a una definición sumaria y comprensiva, que es la posición clásica más avanzada de lo que se debe publicar en el Registro: *Todas las relaciones o «situaciones jurídicas» que afectan con inmediatividad a cada finca en particular, y de las que se pueda derivar algún efecto erga omnes, independientemente de quién sea su titular, por lo que en cada hoja registral se debe comprender, no sólo los «derechos reales» sino también las «obligaciones adheridas» de un modo condicionante o «inherentes a las fincas» de una manera inseparable, e incluso las «limitaciones convencionales, legales y judiciales» que les sean aplicables, así como las garantías procesales que se dispongan por la autoridad judicial o administrativa, de todo lo cual se va a derivar un especial «estatuto» o «régimen jurídico» propio para cada finca singular* (38).

Esto es así porque, en realidad, los predicamentos jurídicos que se van a publicar en el Registro no son para las FINCAS, cuya realidad «física» extrarregistral es innegable e inmutable, sino para los DERECHOS, aunque estos, como decimos, *se han de referir necesariamente a una «finca real»* que les sirva de soporte. Por eso hemos dicho en otro lugar (39), que *el REGIS-*

(37) F. MÉNDEZ, Decano que fue del Colegio de Registradores, nos informa de la gran importancia del Registro de la Propiedad para el desarrollo de la economía nacional (Conferencia en el Club Siglo XXI, Hotel Eurobuilding, Madrid, 21 de marzo de 2002).

(38) *El sistema de seguridad jurídica por el Registro de la Propiedad*, Editorial DIJUSA, año 2001.

(39) *Idem*.

TRO, como Institución Jurídica, debe tener por objeto la publicidad de los «régimenes jurídicos» de los distintos DOMINIOS que se tienen con eficacia real sobre los diversos APROVECHAMIENTOS económicos de que son susceptibles las cosas. Sólo por razones técnicas, el Registro se lleva por fincas («sistema de folio real»), lo que justifica su denominación de REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

LA EFICACIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Frente a la opinión aislada de algunos autores (40), la generalidad de la doctrina entiende que el moderno Sistema Registral implantado en 1861 por las nuevas leyes, no supuso en ningún momento la coexistencia de dos regímenes distintos según la propiedad esté o no inscrita, sino que, simplemente, atribuye a la PUBLICIDAD REGISTRAL, no sólo unos efectos de mera publicidad noticia, sino también una mayor protección para los *derechos inscritos* que se traduce en una mejor situación jurídica de los bienes. Esta específica finalidad, que por su influencia en la economía de un país es de «orden público», impone unas exigencias de forma auténtica («*documentación pública*») y de control oficial («*calificación responsable*») de los actos o negocios que pretendan su acceso a los Libros Oficiales, que en el actual ordenamiento se lleva a cabo por determinados órganos profesionales (*Notarios y Registradores de la Propiedad*) a quienes el Ordenamiento Jurídico encarga de una manera conjunta la *seguridad jurídica preventiva* (41).

Es cierto que el principio de «*tutela judicial efectiva*», recogido en el artículo 24 de la Constitución como una *abstracción*, debe abarcar todo lo habido y por haber en materia «*decisoria*», tanto en el ámbito jurídico (art. 9.3 CE) como en el administrativo (art. 106 CE). Pero, por mucha importancia que deba darse a dicho principio, su actuación no es ni puede ser la única solución, puesto que existen otras instancias no judiciales, como son la «*fe pública*» en las actuaciones notariales y de los registradores de la propiedad y mercantiles, las cuales, al igual que el «*arbitraje*», voluntariamente aceptado por las

(40) DE LA RICA, para quien desde la entrada en vigor de la nueva legislación hipotecaria existen dos clases de propiedad: La nueva propiedad *inscrita* que se adquiere por la inscripción y se rige por la Ley Hipotecaria, y la vieja propiedad *no inscrita* que se adquiere por la tradición y se regula en el Código Civil. «*La Ley Hipotecaria, ajena a la tradición, rige para la propiedad inscrita y para la eficacia erga omnes, en tanto que el Código Civil, fiel a la teoría del título y el modo, rige para la propiedad no inscrita y para la eficacia inter partes*».

(41) Los conceptos de *seguridad jurídica* y *tutela judicial* están reconocidos en la Constitución (arts. 9.3 y 24.1), y enlazan con el valor Justicia (art. 1.1), por lo que es competencia exclusiva del Estado, si bien se reconoce la importancia y el valor de las funciones *notarial* y *registral*, cuya regulación también se reserva el Estado (art. 149.1.8.º).

partes, no deben ser perjudicadas en su primaria e inicial independencia, porque la «*justicia preventiva*», *notarial y registral*, también está en la Constitución (art. 149.1.8.º).

La «*fe pública*» de que están dotados los documentos «auténticos» constituye uno de los soportes de la «seguridad jurídica» junto con la «*publicidad registral*», y es un valor reconocido por todas las constituciones modernas y amparado por la «*tutela judicial efectiva*». La inscripción, por consiguiente, va a ser como una «*investidura*» jurídica que «legitima» al titular registral para el ejercicio frente a todos de la «eficacia real» de un derecho determinado, pero que ya existe como «legítimo» antes de su acceso al Registro.

En los momentos actuales se hace preciso impulsar de nuevo el reconocimiento de la «eficacia sustantiva» a la institución registral, atribuyendo a la inscripción un valor y un espacio propios en el que se cumpla la «seguridad jurídica», tanto preventiva como plenamente efectiva, por la exclusiva esencia del contenido de los asientos registrales practicados después de una «*calificación*» profesional y responsable y que están bajo la salvaguardia de los tribunales, a los que corresponde una *actuación posterior* para suplir, en su caso, el fracaso de aquélla:

En los albores de una nueva Ley General de Seguridad Jurídica se debe reconocer que los principios de «protección registral» y de «tutela judicial efectiva» son complementarios, puesto que los dos persiguen la culminación de la justicia en los titulares de los derechos, aunque en distintos campos de actuación. El primero fundamentalmente en fase cautelar y preventiva, pero también en función efectiva derivada de los propios asientos registrales que están bajo la salvaguardia de los tribunales, debiéndose remitir a la contienda judicial únicamente los conflictos que no tienen una solución evidente y clara en el Registro, cuya institución debe procurar siempre atribuir la protección registral al mejor en el derecho y no sólo al que haya llegado primero.

LA CALIFICACIÓN

De todo lo expuesto se puede deducir que el mantenimiento de la doctrina causal derivada de la teoría del *título y el modo*, complementada con un *sistema registral* que no identifica, en ningún momento ni en ningún aspecto, la inscripción con el modo, es la razón que justifica el reconocimiento de una *publicidad registral eficiente*, que debe ir precedida inexcusablemente de una *calificación jurídica* de alta categoría profesional y responsable.

Esta *calificación registral* se ejerce por un «jurista» que con los conocimientos adecuados va a decidir que existen, y reconoce como válidos, los requisitos necesarios para que la documentación que accede a los Libros Oficiales del Registro esté adaptada perfectamente, no solamente a la letra de la Ley sino también a su espíritu y a los principios jurídicos y aún políticos de todo

orden (*libre acceso, igualdad de oportunidades, gratuidad en su caso*). Y no sólo en su formalismo externo, sino también en el aspecto material y sustantivo en cuanto se exigen determinadas condiciones en los actos y negocios (*onerosidad, efectos reales*) para que los derechos que se van a publicar sean reconocidos con eficacia *erga omnes*. Con esas decisiones el Registrador está dictando una *fórmula* —similar a la del *pretor romano*—, que caracteriza el derecho como inscribible, aunque exceda de los textos literales de la ley, lo que supone la admisión como válidos de otros derechos nuevos que se crean por los interesados para satisfacer nuevas necesidades. Si esos derechos, ya reconocidos o de nueva creación, se hacen públicos por la *inscripción registral* se difunde esa fórmula como válida y eficaz, no sólo para general conocimiento sino también para, en su caso, crear un ámbito nuevo de lo legal.

En relación con esta cuestión de la *ampliación objetiva de la función registral*, no podemos dejar de aludir aquí a la importancia de la «función calificadora» encomendada al Registrador, cuyas decisiones al respecto pueden extenderse, tanto a la admisión de *nuevos derechos o situaciones* diferentes de los clásicos derechos reales tipificados, como respecto de las *estipulaciones* y *cláusulas* que, aún excediendo de dicho carácter estrictamente real, incorporan obligaciones personales que se interaccionan inseparablemente con la eficacia del derecho principal.

En el ejercicio de esta función calificadora, mediante la cual el Registrador efectúa el control legal de los actos que pretenden su acceso al Registro, se han debido producir importantes cambios a lo largo del tiempo para adaptarse a las modificaciones legislativas y a los criterios de aplicación. En todo caso, el procedimiento registral ha estado dominado siempre por un modelo simplista y de ayuda para los que buscan la protección registral. Por ello, y también por la singularidad del Derecho Hipotecario —que ha tenido siempre un acceso restringido y especializado—, ha debido producirse, en muchos casos, una recta interpretación aclaratoria por los profesionales encargados de su aplicación. Esta actuación profesional, en cierto modo, ha seguido una evolución paralela a la del Pretor en el Derecho Romano respecto de los derechos reales «imperfectos» o «incompletos», como los de garantía por la ausencia de un auténtico sistema de publicidad que ocasionaba la clandestinidad de ciertas cargas consideradas preferentes que agravaban la situación del deudor y sorprendían al acreedor, por lo que fue necesario introducir sucesivamente modificaciones moderadoras, como ocurrió en el derecho de hipoteca que surgió como una evolución del *pignus* por la sucesiva *acumulación de «acciones» que hacía el «buen Pretor romano» para proteger al deudor sin merma de las garantías del acreedor* (42). Esa misma función

(42) *El Sistema de Protección Jurídica por el Registro de la Propiedad* (págs. 93 y 94). Editorial DIJUSA, año 2001.

protectora del Pretor se debe efectuar ahora *desde el mismo Registro de la Propiedad*, mediante una «interpretación», moderadora unas veces y avanzada otras, de la rigidez de los preceptos y de los principios legales, para permitir su aplicación abierta a otros supuestos análogos, e incluso, en algunos casos, de manera audaz para atender a las nuevas necesidades derivadas de la complejidad de las transacciones e, incluso, de su internacionalización, aunque sin alterar en ningún caso los límites legales del ordenamiento. De esta forma, mediante esa avanzada «*calificación registral*» podrán tener acceso al Registro, no sólo los contratos que hemos denominado «*mixtos*», como el de *hipoteca* con sus cláusulas singulares en cada caso particular —permitiendo la inscripción de la mayor parte de sus estipulaciones, *siempre que no mermen las facultades del deudor más que en lo estrictamente preciso para asegurar al acreedor la restitución de su crédito*, y, paralelamente, *que los derechos del acreedor no excedan de lo preciso para esa misma seguridad*—, sino también otros contratos «*novedosos*», genuinos o importados de otras legislaciones (43), que los interesados estimen convenientes. De igual manera se debe proceder, a mi juicio, en la calificación de los *documentos urbanísticos*, en los que se pueden recoger «*convenios*» de los particulares con la Administración actuante de muy diversa índole, que se plasman en los Proyectos de «compensación» y «cooperación» como «*compromisos*» o pactos que van a afectar a las nuevas «fincas de resultado» que sustituyan, por subrogación, a las aportadas por los interesados, y que trascienden los estrictos límites de carácter real, por lo que deben tener acceso al Registro con toda su variedad de cláusulas, si bien con la limitación de que no sean contrarios a lo consignado en los Planes de Urbanización.

LA FILOSOFÍA MECÁNICA Y EL REGISTRO

Si, como hemos dicho, conforme a un Derecho tradicional y conservador se debe proteger principalmente al titular del derecho (*seguridad estática*), y sólo como consecuencia resultará también protegido el adquirente, en las sociedades que evolucionan lo fundamental es la protección del tráfico (*seguridad dinámica*), es decir, el aseguramiento *no tanto del derecho que se tiene como el que se adquiere* (44).

Como también hemos indicado, frente a la lógica aristotélica sólo pendiente de la razón natural para explicar los fenómenos de la naturaleza, la

(43) Como la *Propiedad por turnos o períodos de tiempo*, regulado por la normativa de los *Complejos Inmobiliarios*, cuya reglamentación legal fue incluida en la Ley de Propiedad Horizontal por la reforma de la Ley 8/1999, de 6 de abril.

(44) LACRUZ BERDEJO, *Derecho Inmobiliario Registral* (Editorial Bosch, 1977, en colaboración con SANCHO REBULLIDA).

filosofía moderna imagina un mundo en constante movimiento por lo que, ya desde Ptolomeo, incluye en su ámbito a otras ciencias, y modernamente ha dado lugar a una *filosofía natural, experimental, mecánica e instrumental* que intenta justificar todas las situaciones en las que el *tiempo* se une a las coordenadas del *espacio* para generar una «energía cinética» (45) como consecuencia de la continua traslación y mutación de sus elementos reales y personales, que perpetúa sus efectos y permite proyectar el futuro, facilitando una dinámica social que, en definitiva, favorece a la economía mundial.

Por eso se dice que el DERECHO CIVIL regula la propiedad *estática*, mientras que el DERECHO HIPOTECARIO, inspirado en esas avanzadas teorías, es el regulador de la propiedad *dinámica*. Su eficacia *erga omnes* a través de una publicidad eficiente, y el protagonismo del *tercero* ajeno en principio al acto inscrito, para quien el contenido del Registro es determinante de su protección —si reúne las demás circunstancias que exige la Ley (46)—, son razones suficientes para que deba tenerse en cuenta lo que hemos llamado el «*mecanicismo jurídico*».

En la aplicación práctica del DERECHO HIPOTECARIO encontramos importantes manifestaciones de esta moderna postura filosófica:

1. *El reconocimiento de unos «principios registrales»* determinantes de las líneas directrices del Sistema, que es una de las características fundamentales de la *filosofía mecánica*, cuyos principios esenciales se traducen en leyes que nos proporcionan marcos completos en los que interpretar la realidad, a modo de síntesis de conceptos abstractos derivados de realidades pre-existentes puestas de relieve por la observación y la experimentación (*leyes sobre el movimiento de los planetas de Kepler, leyes físicas de Newton, principios de filosofía de Descartes, leyes de la mecánica relativista de Einstein*). Son reglas sencillas, fáciles de aplicar y orientar al operador, así como de ser

(45) *Energía cinética*: la que posee un cuerpo en movimiento (DRAE).

(46) HERMIDA: *El Registro de la Propiedad se creó y existe para tener la seguridad de adquirir del verdadero dueño y las adquisiciones a non domino no son más que una posibilidad accidental de que el titular registral no sea el verdadero dueño, y entonces la Ley asegura la adquisición como si el titular inscrito fuera el verdadero dueño. Pero el Registro no se creó para adquirir los derechos reales a non domino, sino para saber quién es el verdadero dueño y poder adquirir de él el derecho real con toda seguridad*. Y cita al respecto a Manuel GÓMEZ Y GÓMEZ (*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 1966), para quien «la mecánica registral más que el resultado de la protección de los terceros frente a anteriores derechos legítimos, que quedarían abandonados e inermes, lo que indudablemente deja sentir es cierto tufillo a fraude e inmoralidad que puede predisponer a las almas nobles en contra de la institución». Pero, sigue diciendo, *esto es lo más opuesto a la verdadera esencia del Registro*, puesto que su fin no es burlar a nadie, sino evitar, por medio de la publicidad, que nadie se burle de otra persona, es decir, evitar los burladeros que con tanta frecuencia se producen en un régimen de clandestinidad». *Problemas fundamentales de Derecho Inmobiliario Registral*, Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores, año 1973.

transmitidas a otros para su uso y mejora, puesto que economizan preceptos, facilitan el estudio de la materia y su aplicación, y elevan las investigaciones a la categoría de científicas. Sólo con elegir los vocablos o símbolos adecuados se configura una realidad oficial que lleva implícita la razón. Además, si en el tráfico jurídico es indispensable la *seguridad*, también en el mundo actual lo es la *rapidez*, que viene condicionada por la claridad en la exposición, la facilidad de comprensión y la expansión comunicativa. La simbología es más fácil de entender que las palabras, por lo que las instituciones deben estar preparadas para estos cometidos.

En nuestra disciplina jurídica los llamados *Principios Hipotecarios* (Jerónimo GONZÁLEZ, Madrid, 1931) funcionan como líneas directrices del Sistema Registral adoptado por nuestra legislación desde la Ley Hipotecaria de 1861, y sintetizan su aplicación al modo de reglas prácticas en las que cristaliza la especial técnica jurídica de una rama especial del Derecho. No son un mero recetario o inventario de soluciones para casos prácticos, sino verdaderas normas que definen sus rasgos básicos y que al derivar de las leyes aplicables contienen argumentos implícitos que por su evidencia no precisan de su justificación en cada caso concreto y llevan insita una toma de posición automática (*mechanicismo*) que libera del esfuerzo de persuadir con razones. Son muchas las disposiciones modernas, pertenecientes a campos jurídicos muy diversos, que hacen aplicación directa de los *principios hipotecarios* tradicionales y se aprovechan de esa *publicidad registral*, incluso en materias no estrictamente de Derecho privado, sino también en aquéllas en las que se muestra un evidente carácter mixto por el incremento progresivo del intervencionismo estatal. En todas se promueve, frecuentemente, el acceso al Registro de la Propiedad de las actuaciones que regulan, o se remiten *obligatoriamente* a las normas de la *publicidad registral*, cuya información se requiere de manera inexcusable. Así se ha venido manifestando, desde su inicio, en toda la materia regulada por la *Legislación Urbanística*, tanto de ámbito estatal como autonómico, y se reitera en las más recientes *Leyes de Enjuiciamiento Civil y Concursal*, por citar sólo las de aplicación general, en las que se muestra un absoluto respeto a la Legislación Hipotecaria y a los principios en que se manifiesta la *protección registral*.

2. La especial aplicación de las técnicas informáticas, electrónicas y telemáticas en la agilización y en la utilización más efectiva de la publicidad registral, hace posible la admisión de la *documentación electrónica*, la *presentación telemática* y la *notificación inmediata*, así como facilitar la *información urgente* y hasta permitir el *acceso directo* a los Libros del Registro por los funcionarios públicos y las autoridades judiciales, incluso la Agencia Tributaria, *sin intermediación del registrador* (47).

(47) El Derecho Hipotecario ha sido pionero en la utilización de las modernas técnicas informáticas y telemáticas, cuyo uso han consagrado las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre; 24/2005, de 18 de noviembre, y 11/2007, de 22 de junio.

3. *La determinación automática de la «prioridad»*, como circunstancia valorativa de la preferencia en los derechos (48). No obstante, *si la Justicia, bien sea objetiva o subjetiva, nunca debe estar ausente o ser excluida* (49), *«se debe procurar por todos los medios que el mejor en el derecho sea el primero en llegar al Registro»*. A esta finalidad responden las últimas reformas reglamentarias que introducen las comunicaciones *mecánicas* directas Notaría-Registro (y también de los órganos judiciales y administrativos), e implantan una especial *«autenticación técnica»* que permite la presentación automática de documentos vía «telefax» u otros medios informáticos de comunicación urgente, con la finalidad de acomodar el Sistema a las exigencias de la economía moderna.

La prioridad en la presentación de documentos en el Registro sigue siendo un factor importante para determinar la preferencia en los derechos, premiando la diligencia y excusando la protección del negligente. Por lo mismo, es indudable que en estos tiempos de masificación y globalización, la necesidad de facilitar los otorgamientos múltiples y a distancia exige que se opere mediante los mecanismos adecuados que eviten en lo posible, sin merma de la seguridad, la presencia permanente del funcionario pendiente de la entrada de los documentos en la oficina. La máquina puede efectuar esa función de manera más perfecta, determinando con exactitud el momento de acceso. E incluso complementarla, también de manera automática, con la identificación de los remitentes y otorgantes.

4. *El reconocimiento de la «autenticidad» de la firma electrónica* es otro moderno instrumento de *«autenticación»* por medios mecánicos, tanto de la *titularidad* del actuante como de la *firma* consignada en los documentos, y asimismo facilita con total seguridad los otorgamientos a distancia y su presentación inmediata.

5. Y, finalmente, *la optimización de las situaciones amparadas por la «publicidad oficial»*, que como *«verdad presunta»* garantizan la legalidad de lo actuado y lo complementan mediante una publicidad eficiente que asegura la eficacia *erga omnes* de los derechos inscritos. Por consiguiente, la misma *publicidad registral*, por sí sola, puede ser apreciada como una forma de *«autenticación mecánica»* cuando es precedida de una rigurosa depuración, profesional y responsable, de los actos inscribibles en cuanto a su legalidad y al formalismo impuesto como garantía de la seguridad. Es la *calificación de los Registradores de la Propiedad*, que, en acertada simbiosis de un *juicio racional* y una *mecánica publicitaria*, permite atribuir a los derechos proclamados en los asientos el valor que se deriva del principio de *fe pública*, amparado por una *tutela judicial* que recoge la Constitución.

(48) *«Prior tempore potior iure»*.

(49) *La justicia es como el aire en la atmósfera* (BENTHAM).

RESUMEN

INTERPRETACIÓN JURÍDICA

Este trabajo intenta reflejar los presuntos antecedentes técnico-mecanicistas de los Sistemas Registrales de gran desarrollo técnico-jurídico que surgieron en la Europa continental en la segunda mitad del siglo XIX, cuando los estudios ilustrados de la época rememoran los avances de la Filosofía Natural surgida en los siglos anteriores (XVI y XVII) y que en el mundo jurídico cristalizan en leyes especiales complementarias de los Códigos Civiles estandarizados en su regulación de la propiedad «estática» (modelo napoleónico), cuya reforma era insistentemente demandada por la evolución de las sociedades avanzadas para regular y propulsar la «dinámica» del Derecho en una época caracterizada por el intenso movimiento de sus elementos reales y personales, actualmente radicalizado por la masificación y la globalización de la economía mundial. Como consecuencia, el hombre actual se ve envuelto en múltiples ficciones favorecidas por la publicidad como medio de difusión de esa red simbólica que domina la vida real y que puede dar lugar a una vida «oficial» a veces distinta. Según BENTHAM, el orden jurídico que impone una vida «oficial», diferente a veces de la real, no es más que un «mecanismo» de ajuste de intereses para proporcionar seguridad como garantía de la libertad, mediante la necesaria conciliación de los derechos individuales y los generales o comunes. En las sociedades modernas es evidente que la seguridad depende de la publicidad que elimina los riesgos de la clandestinidad. Pero no basta cualquier Registro. Los Registros jurídicos de corte germánico y de gran desarrollo técnico priman sobre los demás, y actualmente se complementan con un avanzado mecanicismo utilitario del

ABSTRACT

LEGAL INTERPRETATION

This paper attempts to reflect the supposed technical/mechanicist background of the highly technically and legally developed registration systems that arose in continental Europe in the second half of the nineteenth century. The illustrated studies of the era used to mull over the advances of the Natural Philosophy that sprang up in earlier centuries (the 16th and 17th). In the legal world, those advances crystallised into special laws supplementing the civil codes that had a standardised regulation of «static» property (Napoleonic model). Reform of those civil codes was insistently demanded by the evolution of advanced societies, in order to regulate and propel the «dynamics» of law in an era characterised by the intense movement of its real and personal elements, currently radicalised by the massification and globalisation of the world economy. As a consequence, today's man is embroiled in multiple fictions favoured by publicity as a means of disseminating that symbolic network that dominates real life and that can give rise to an «official» life that is sometimes different. According to BENTHAM, the legal order that an «official» life imposes, which is sometimes different from real life, is no more than an interest-adjusting «mechanism» to provide security as a guarantee of freedom by means of the necessary reconciliation of individual rights and general or common rights. In modern societies it is clear that security depends on publicity, which eliminates the risks of clandestineness. But not any registry will do. Germanic-style, highly technically developed registries of rights stand head and shoulders above the rest, and nowadays they are complemented by an advanced utilitarian mechanicism, one result of which is that

que resulta que la publicidad registral, por sí sola, puede ser apreciada como una forma de «autenticación mecánica» cuando es precedida de una rigurosa depuración, profesional y responsable, de los actos inscribibles en cuanto a su legalidad y al formalismo impuesto como garantía de esa seguridad: Es la calificación de los Registradores de la Propiedad, que, en acertada simbiosis de un juicio racional y una mecánica publicitaria, permite atribuir a los derechos proclamados en los asientos el valor que se deriva del principio de fe pública, amparado por una tutela judicial que recoge la Constitución.

(Un amplio resumen de la parte filosófica se publicó bajo el título «La filosofía mecánica y el Registro» en la revista Registradores, núm. 40, septiembre-octubre de 2007).

registration publicity by itself can be appreciated as a form of «mechanical authentication» when it is preceded by a strict, professional, responsible examination of registrable acts for legality and the formalism imposed to guarantee document certainty: This is scrutiny by property registrars, which, in a cunning symbiosis with rational judgement and publicity mechanics, enables the rights proclaimed in registration entries to be accorded the value that stems from the principle of registrar-attested authenticity, supported by constitutional legal protection.

(A thorough summary of the philosophical portion was published under the title «La filosofía mecánica y el Registro», in Registradores, No. 40, September-October 2007).

(Trabajo recibido el 16-01-08 y aceptado para su publicación el 14-05-08)