

¿Protección registral de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados?

(Acotaciones a «Ideología y progresismo en la
legislación hipotecaria del XIX», de Germán
Gallego del Campo)

SUMARIO: 1. Introducción.—2. El paralelismo entre el proceso desamortizador y el de elaboración de la Ley «hipotecaria».—3. Registro de la Propiedad y desamortización.—4. Conclusión.

1. Durante los días 16 al 20 de agosto de 1982 se celebraron en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo unas Jornadas sobre Desamortización y Hacienda Pública, dirigidas por FRANCISCO TOMÁS Y VALIENTE, GERMÁN RUEDA y JAVIER MARÍA DONÉZAR. En las páginas iniciales de una comunicación que presenté (comunicación que aparece incluida bajo el mismo título —«La protección, por la Ley de 8 de febrero de 1861, de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados»— en la obra *Desamortización y Hacienda pública*, fruto de aquellas Jornadas) (1), manifestaba, entre otras cosas, lo siguiente:

«En la Exposición de Motivos de dicho texto legal se decía que la *reforma hipotecaria* era urgente e indispensable *para la creación de Bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites*

(1) Volumen II, Secretaría General Técnica del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación-Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1986, págs. 653 a 667.

a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados. Estas afirmaciones contenían una gran dosis de verdad, pero no encerraban toda la verdad; y es que nuestros legisladores olvidaron expresar que el dominio al que querían dar *certidumbre* era, fundamentalmente, el de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados —que se había visto gravemente amenazado por la intransigente actitud adoptada por la Iglesia frente a las disposiciones desamortizadoras de Mendizábal, de Espartero y, sobre todo, de Madoz—, y que esa *certidumbre* esperaban conseguirla precisamente con aquel Registro al que no aludía el calificativo de *hipotecaria* que se dio a la Ley que lo creaba y regulaba».

Y a continuación me ocupaba de los mecanismos establecidos por dicha Ley para dar «certidumbre» al dominio (2).

Un año después, en un estudio publicado en el *Anuario de Historia del Derecho Español* —«La protección registral de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados (1863-1869)» (3)—, insistí en las mismas ideas, poniendo de manifiesto, además, la protección que determinadas normas registrales, dictadas desde la entrada en vigor de nuestra primera Ley «hipotecaria» hasta la reforma introducida en la misma por las Cortes Constituyentes del Sexenio revolucionario, dispensaron a los propios compradores (4). Y tanto en el estudio de 1983 como en la comunicación de 1982 se anunciaba la publicación de un trabajo más amplio en el que, entre otras cuestiones, se analiza la conexión existente entre la creación del Registro de la Propiedad y la legislación desamortizadora (trabajo del que, por cierto, la comunicación y el estudio mencionados constituyen una especie de «avanzada») (5).

Recientemente, en un artículo publicado en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO —«Ideología y progresismo en la legislación hipotecaria del XIX» (6)—, el Registrador de la Propiedad GERMÁN GALLEGO DEL CAMPO —tras reconocer que la «doctrina hipotecarista» ha venido centrando su atención «en el estudio dogmático de la legislación registral, descuidando el análisis de los componentes ideológicos y socioeconómicos que rodearon su implantación», y que han sido «investigadores situados al margen de la especialidad» quienes han intentado, desde una perspectiva más amplia, una aproximación al tema que permita

(2) Sobre estos mecanismos véanse págs. 659 y ss. de dicha comunicación.

(3) Tomo LIII, 1983, págs. 333 a 363.

(4) Sobre esta última cuestión véanse págs. 352 y ss. del referido estudio.

(5) Véanse, respectivamente, las notas 1-4 y 1-3 de la comunicación y estudios mencionados.

Ese trabajo (en prensa, actualmente) aparecerá bajo el título definitivo de *Censos, Desamortización y Registro de la Propiedad*.

(6) Número 574, mayo-junio 1986, págs. 621 a 680.

«comprender y enjuiciar la institución registral a la luz de los cambios sociales que determinaron la quiebra del Antiguo Régimen y el advenimiento de la sociedad capitalista y el derecho de la burguesía liberal»—, examina las «diferentes posturas valorativas» sobre dicho tema, figurando entre ellas las que defienden la relación entre la promulgación de la legislación «hipotecaria» y el proceso desamortizador. Frente a estas posturas —dice GALLEGO— «mantengo... la tesis de que el establecimiento de los Registros de la Propiedad no dependió causalmente de la decisión política desamortizadora, ni fue concebido tampoco como específico instrumento de defensa en favor de los adquirentes de bienes desamortizados» (7).

En diversas ocasiones, GALLEGO alude a mi estudio «La protección registral...», pero, a mi juicio, muchas de las opiniones vertidas en ese estudio no han sido bien interpretadas por dicho autor. Por ello, a lo largo de estas páginas quiero dejar claro mi pensamiento sobre el controvertido tema, ya haciendo las necesarias puntualizaciones a GALLEGO, ya recordando determinadas circunstancias que están relacionadas con los procesos de desamortización y de elaboración de la legislación «hipotecaria» y que no han sido tenidas en cuenta en «Ideología y progresismo...»

Vamos, pues, a comenzar por el principio.

2. GALLEGO niega la existencia de «una política legislativa paralela ni congruente, que permita argüir una relación directa entre desamortización y Registro» y de una «correspondencia entre el arranque del proceso desamortizador y los precedentes de la legislación hipotecaria» (8). ¿En qué basa su negativa?

A) Para el citado autor la desamortización constituyó una más —y «ni siquiera la más importante»— de las medidas políticas y legislativas dirigidas al establecimiento de una propiedad libre, plena e individual: «Si atendemos —manifiesta— al volumen de capitales implicados, al número de fincas transferidas, o incluso el (*sic*) grado de incidencia social, se ha de reconocer que los procesos de desvinculación de mayorazgos y de abolición de señoríos tuvieron mucha mayor trascendencia.» Por lo tanto, «si se concibe el Registro de la Propiedad como una institución ligada a las nuevas formas de propiedad territorial, su origen no puede hacerse depender, ni exclusiva ni fundamentalmente, de la legislación desamortizadora...» (9).

(7) Páginas 621 a 627 y 637.

(8) «Ideología y progresismo...», págs. 637-638.

(9) «Ideología y progresismo...», pág. 638.

B) Por otra parte —continúa GALLEGO—, las primeras medidas desamortizadoras (las de Carlos IV en 1798 y las de Mendizábal en 1836 y 1837) (10) se concibieron y ejecutaron sin que sus «mentores» hubieran sentido la necesidad de establecer en favor de las mismas una específica tutela registral (11). De esta manera, en 1843, «vigente el proceso desamortizador», la Comisión General de Codificación, al redactar las Bases 50 y 51 del Código Civil, no consideró oportuno establecer normas específicas para asegurar el dominio: «Sólo al voluntarismo de Claudio Antón de Luzuriaga se deberá el planteamiento que, a título individual, formula el 25 de octubre sobre la conveniencia de *entrar en la cuestión de si deberá exigirse la inscripción en el Registro de todo título constitutivo o traslativo del dominio...*, sin cuyo requisito no pudiera producir ningún derecho ni, por consiguiente, tener efecto alguno» (12). Tal propuesta quedó «incorporada en la polémica Base 52», en relación con la cual GALLEGO hace las siguientes precisiones: que «dicha Base implicaba... curiosamente, una penalización para los títulos adquisitivos anteriores procedentes de la desamortización, que formalmente perfectos y plenamente eficaces se veían obligados a una nueva registración para mantener su vigencia, en cuanto se ordenaba que la inscripción había de *ser extensiva a los títulos anteriores a la publicación del Código*», y que «el sistema de inscripción constitutiva que ella representaba fue, en definitiva, rechazado, pese a significar el grado más enérgico de eficacia y protección registral» (13).

«Tampoco —sigue diciendo GALLEGO— puede predicarse una correspondencia fundada entre la Ley desamortizadora de Madoz y el establecimiento de los Registros de la Propiedad. Y esto a pesar de que son muchos los autores que han anotado la coincidencia de fechas entre la Ley de 1 de mayo de 1855 y el Decreto de 8 de agosto ordenando la redacción de la Ley Hipotecaria.» Ante todo, «la Ley Madoz es anterior en dos meses al Decreto». Y mientras la Ley pretendía «una ejecución rápida e inmediata», el Decreto suponía «simplemente la puesta en marcha de un complejo programa de elaboración legislativa». Además, «es dudoso que el Decreto impulsor de 1855 pretendiese —más allá de la mera

(10) «Ideología y progresismo...», pág. 639.

No entiendo por qué GALLEGO pasa de 1798 a 1836-37. Durante los años intermedios también se dictaron medidas desamortizadoras, de las que se ha ocupado, entre otros, FRANCISCO TOMÁS Y VALIENTE (*El marco político de la desamortización en España*, 3.ª ed., Ariel, Barcelona, 1977, págs. 48 y ss.).

(11) «Ideología y progresismo...», pág. 639.

(12) GALLEGO no dice de dónde procede esa cita de LUZURIAGA. La referencia que OLIVER (*Derecho Inmobiliario español*, I, Madrid, 1892, pág. 33) hace del acta de la sesión celebrada por la Comisión General de Codificación el 25 de octubre de 1843 presenta algunas variantes en relación con el texto aportado por GALLEGO.

(13) «Ideología y progresismo...», págs. 641-642.

reglamentación del crédito hipotecario— la creación de un sistema más amplio destinado a tutelar la transmisión de inmuebles y, por ende, el específico tráfico surgido con la desamortización». En realidad, «su artículo 1.º ordenaba únicamente la formulación de un *Proyecto de Ley de hipotecas o de aseguranación de la propiedad territorial*». Con lo cual —concluye GALLEG0, apoyándose en unas frases de BIENVENIDO OLIVER— «el Gobierno venía a dejar en libertad a la Comisión para que preparase bien exclusivamente una regulación de las hipotecas o bien un proyecto más extenso que abarcase todo el régimen de propiedad territorial» (14).

Hasta aquí, pues, la argumentación de GALLEG0. Por mi parte, quiero formular algunas observaciones a esta argumentación:

A) Es cierto que la desamortización no constituyó sino uno de los tres órdenes de medidas legislativas destinadas a transformar el régimen jurídico de la propiedad de la tierra. También lo es que la trascendencia de la abolición del régimen señorial y de la desvinculación de los mayorazgos fue enorme. Mas no por ello debe minimizarse la importancia de la obra desamortizadora. Aparte de otros muchos efectos (15), la desamortización llevó consigo, *de manera simultánea y necesaria* (cosa que no ocurrió ni con la abolición del régimen señorial ni con la desvinculación de los mayorazgos), un cambio en la persona del titular de los bienes antes amortizados: de ahí que la misma fuera *imprescindible* para consolidar la revolución burguesa (16).

De otro lado, es preciso destacar que la nobleza no hizo asc0s a la legislación desvinculadora. ¿Cómo había de hacerlos si, en virtud de tal legislación, los nobles no sólo no fueron expropiados, sino que se vieron facultados para transmitir, sin trabas, unos bienes que, por si era poco, se revalorizaron por el hecho de su conversión en objeto de propiedad privada libre, pudiendo sus titulares negociar con ellos y tomar dinero a crédito con garantía hipotecaria, posibilidades que hasta entonces se les habían negado o, al menos, dificultado seriamente? (17). La abolición

(14) «Ideología y progresismo...», págs. 639-640.

(15) Sobre estos efectos pueden consultarse los siguientes trabajos de FRANCISCO TOMÁS Y VALIENTE: «Recientes investigaciones sobre la desamortización: intento de síntesis» (en *Moneda y Crédito*, núm. 131, diciembre 1974, en especial páginas 133 y ss.); «El proceso de desamortización de la tierra en España» (en *Agricultura y Sociedad*, abril-junio 1978, págs. 11 a 33; cito por separata); «La obra legislativa y el desmantelamiento del Antiguo Régimen» [en *La Era isabelina y el Sexenio democrático (1834-1874)*, tomo XXXIV de la *Historia de España*, fundada por RAMÓN MENÉNDEZ PIDAL y dirigida por JOSÉ MARÍA JOVER ZAMORA, Espasa-Calpe, S. A.; Madrid, 1981, en especial págs. 167 y ss.].

(16) FRANCISCO TOMÁS Y VALIENTE: *Manual de Historia del Derecho español*, 4.ª ed., Ed. Tecnos, Madrid, 1983, pág. 413; el mismo autor: «Recientes...», página 139.

(17) F. TOMÁS Y VALIENTE: *Manual...*, pág. 411. Y mucho más extensamente,

del régimen señorial tampoco fue muy mal vista por los antiguos señores. ¿Cómo había de serlo si los liberales no aprovecharon la ocasión para hacer una redistribución de la tierra en favor de los campesinos y si la legislación abolicionista —Decreto de 6 de agosto de 1811; Ley de 3 de mayo de 1823; Ley de 26 de agosto de 1837—, así como la jurisprudencia del Tribunal Supremo al interpretar dichos textos, aumentaron el poder sobre la tierra de unos señores cuyos derechos no siempre estaban amparados por títulos suficientes ni eran tan plenos como el *sagrado derecho de propiedad* liberal? (18). Por el contrario, la legislación desamortizadora fue contestada tan fuertemente por la Iglesia que los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados vieron en peligro sus adquisiciones. Y esta contestación fue precisamente la que puso en marcha el proceso que desembocó en la creación del Registro de la Propiedad.

B) Efectivamente, en 1840, las Cortes derogaron parcialmente la Ley de 29 de julio de 1837 sobre desamortización de bienes del clero secular. Sin embargo, poco después —concretamente, por Ley de 2 de septiembre de 1841—, Espartero impulsó fuertemente la desamortización eclesiástica. Precisamente durante la vigencia de esta última Ley se enajenó una gran masa de bienes procedentes del clero (19).

En 1843 los moderados, a través de un procedimiento poco ortodoxo, llegaron al poder (20). Una de las principales preocupaciones del nuevo Gobierno fue la de entablar negociaciones con la Santa Sede, pero ésta, en un principio, se mostró reacia, alegando la inestabilidad política, la vigencia de un conjunto de normas vejatorias para la Iglesia y, sobre todo, las ventas de bienes eclesiásticos realizadas en nuestro país.

Los moderados insistieron en su idea y enviaron a Roma a Castillo y Ayensa, quien recibió del Gobierno unas severas instrucciones, entre las que se encontraba la de conseguir de la Sede pontificia la «sanación» de

BARTOLOMÉ CLAVERO: *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla, 1369-1836*, Siglo XXI de España Editores, S. A.; Madrid, 1974, en especial págs. 412 y ss.

(18) F. TOMÁS Y VALIENTE: «La obra...», págs. 153 y ss.; el mismo autor: «Recientes...», págs. 136 y ss. Muy interesante, a estos efectos, es la recensión que el propio autor ha hecho a la obra de SALVADOR DE Moxó *La disolución del régimen señorial en España*, CSIC, Madrid, 1965 (recensión incluida en el tomo XXXV del *Anuario de Historia del Derecho Español*, págs. 611-617).

(19) F. TOMÁS Y VALIENTE: *El marco...*, págs. 97-99.

(20) El Gobierno provisional convocó unas Cortes que adelantaron la mayoría de edad de Isabel II. Los moderados, que habían llegado al poder mediante un levantamiento contra Espartero, efectuado conjuntamente con los progresistas, lograron desplazar a estos últimos utilizando como instrumento a la joven reina. Olózaga fue acusado de haber forzado la voluntad de la reina, obligándola a firmar un decreto de disolución de las Cortes, y sustituido en la presidencia del Gobierno por González Bravo.

las ventas de bienes eclesiásticos ya realizadas. Y al fin se entablaron las deseadas negociaciones, plasmándose el resultado de las mismas en un Convenio firmado el 27 de abril de 1845. Pero este Convenio no fue ratificado por el Gobierno, porque no declaraba directamente aquella «sanación», sino que la condicionaba a que «se asegure» la dotación de culto y clero (dotación cuyos caracteres de independencia, estabilidad y suficiencia deberían someterse a la aprobación pontificia) (21).

El 26 de julio de 1855 (esto es, poco después de dictarse la Ley Madoz, que violaba el Concordato de 1851) (22), en la alocución pronunciada en un consistorio secreto, el Papa —después de manifestar que en España, con «no ligero detrimento de la religión», se mandaba proceder «a la venta de los bienes de la Iglesia»— declaró que dichas Leyes eran «nulas y de ningún valor» y amenazó con llevar a la práctica lo que en otra ocasión había manifestado al Gobierno de Madrid, es decir,

«... que de quebrantarse y violarse tan gravemente lo sancionado y pactado en el mismo Concordato, ya no habría lugar a indulgencia por nuestra parte, tocante a la cláusula de dicho Concor-

(21) JUAN PÉREZ ALHAMA: *La Iglesia y el Estado español. Estudio histórico-jurídico a través del Concordato de 1851*, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1967, págs. 62 y ss.

(22) El 5 de febrero de 1855, Madoz presentó a las Cortes su proyecto de ley de desamortización. En el preámbulo, Madoz defendía las ventajas de ésta: aquel proyecto derivaba de «un principio sencillo y único cual es el de la desamortización omnimoda de la propiedad», operación que causaría un notable saneamiento de la Hacienda, con la consiguiente amortización de títulos de la Deuda, y un «impulso poderosísimo de la riqueza pública». El obstáculo innegable que significaba el reciente Concordato —escribe TOMÁS Y VALIENTE— quedaba así «orillado».

El más importante discurso contra la totalidad de dicho proyecto —nos relata este último autor— fue el pronunciado por Claudio Moyano. Según Moyano, las Cortes carecían de competencia para enajenar los bienes del clero secular porque el Concordato se oponía a cualquier tipo de desamortización eclesiástica y porque cualquier reforma al mismo no podía implantarse unilateralmente, sino de mutuo acuerdo entre las dos partes, según establecía su artículo 45. Escosura y Madoz buscaron argumentos justificativos de su postura, dentro del campo jurídico. «Pero —comenta TOMÁS Y VALIENTE— me parece innegable que el Concordato de 1851 era un obstáculo jurídico difícil de salvar, sobre todo teniendo en cuenta que los progresistas no adoptaron el camino de denunciarlo en su totalidad y de considerar que el Estado español desde ese momento se desligaba de la relación concordataria con la Santa Sede. Tal actitud hubiera sido jurídicamente más correcta, pero habría deparado graves riesgos políticos que ni el Gobierno ni menos aún Isabel II se decidieron a arrostrar. Los progresistas prefirieron mantener la vigencia del Concordato y las para ellos favorables consecuencias del mismo... y defender la tesis de que la desamortización no implicaba una contravención del texto concordatario. Presumo que todos los progresistas (o al menos las altas cabezas del partido) comprendían que esta tesis era jurídicamente insostenible. Pero creían que políticamente tenían fuerza suficiente para llevarla a cabo sin ni siquiera romper con Roma, y antepusieron la conveniencia política al cumplimiento de un Concordato que ellos (en cuanto partido) no habían negociado» (*El marco...*, páginas 124 y ss.).

dato, por la cual declaramos que no serían molestados por Nos o por Nuestros sucesores los Pontífices Romanos, aquellos que hubiesen adquirido los bienes de la Iglesia enajenados antes de nuestro referido Concordato» (23).

La violación del Concordato provocó, además, la ruptura de relaciones entre España y la Santa Sede (24).

Por otra parte, hay que tener presente que la célebre Base 52 del Código Civil —que, según reconoce el propio GALLEGO, era perjudicial

(23) «Documentos diplomáticos. Rompimiento de las relaciones entre el Gobierno español y la Santa Sede», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, tomo VII, 1855, págs. 175-177.

(24) GALLEGO dice que la situación derivada del Concordato de 1851 «resultó gravemente perturbada por la Ley Madoz de 1855, que reprodujo los conflictos y colocó al borde de la ruptura las relaciones Madrid-Roma» («Ideología y progreso...», pág. 645; el subrayado es mío). Sin embargo, la ruptura fue total.

He aquí la nota dirigida a nuestro ministro de Estado por la Nunciatura Apostólica el 15 de julio de 1855:

«La serie de hechos que han sobrevenido en España con ofensa de la Religión y de la Iglesia, y con manifiesta infracción del solemne tratado celebrado entre el Gobierno de S. M. Católica y la Santa Sede en el año de 1851; así como el ningún resultado que han tenido las repetidas reclamaciones y protestas hechas en nombre de la Iglesia, han puesto al Santo Padre en la dolorosa necesidad de hacer que cese su representación en este Reino. En su consecuencia el infrascrito Encargado de Negocios de la Santa Sede ha recibido la orden de salir de la Península y regresar a Roma; por lo que se ve en la precisión de molestar a V. E. a fin de que se sirva expedirle y remitirle los correspondientes pasaportes.

Con este motivo tan desagradable, el infrascrito tiene la honra de reiterar a V. E. las seguridades de su más distinguida consideración y aprecio.—De V. E. atento, seguro servidor.—ALEJANDRO FRANCHI, Encargado de Negocios de la Santa Sede.—Sr. Ministro de Estado.»

Y he aquí también la respuesta que nuestro primer Secretario de Estado dio al Encargado de Negocios de la Santa Sede el 16 de julio de 1855:

«El infrascrito... no puede menos de manifestar a V. S. la profunda sorpresa con que el Gobierno de S. M. ha visto el contenido de su nota de ayer y la grave determinación que en ella se anuncia. No es hora ya de ofrecer al examen de V. S. y a la consideración de la Santa Sede las importantes razones legales y políticas que espican y abonan a un tiempo la conducta seguida por el Gobierno de S. M. en sus relaciones con la Iglesia. Si ellas hubieran sido con imparcialidad meditadas, no habría llegado seguramente el deplorable caso de que V. S., de orden de su Gobierno, pidiese sus pasaportes al Gobierno de S. M.

Pero al otorgárselos y dar por rotas las relaciones entre V. S. y el Gobierno de la Reina, bien puede este protestar de una cosa, y es, de haber hecho cuanto era posible, cuanto estaba en su mano hacer para conciliar los intereses de la Iglesia, siempre respetables, con los del Estado, cuya defensa le estaba más especialmente encomendada.

También puede protestar y protestará, si es necesario, a la faz de la Europa de su sincera adhesión a la autoridad espiritual del Santo Padre, y de sus sentimientos altamente católicos y dignos en un todo de la católica nación española.

El infrascrito, al remitir a V. S. los pasaportes que solicita, tiene la honra de reiterarle las seguridades de su más alta y distinguida consideración.—B. L. M. de V. E. su atento, seguro servidor.—Firmado.—JUAN DE ZABALA.»

Los textos citados pueden verse en *Documentos diplomáticos...*, págs. 164-165 y 241-242.

para los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados— fue modificada, quedando redactada así:

«Para que produzcan efecto en cuanto a tercero los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro público.

No se reconocerá acción hipotecaria ni otras cargas que limiten o modifiquen la propiedad, sino sobre finca o fincas determinadas, y en virtud de toma de razón en el Registro público» (25).

En 1848, CLAUDIO ANTÓN DE LUZURIAGA, cumpliendo el acuerdo tomado por la Sección de lo Civil de la Comisión General de Codificación, presentó un anteproyecto de los títulos referentes a «Hipotecas» y «Registro público» que habrían de figurar en el futuro Código Civil. En opinión de OLIVER, todo el articulado del segundo de esos títulos no era más que el desarrollo de la nueva Base 52 e iba encaminado a un «solo fin», esto es, a establecer o crear una institución pública —el «Registro»— mediante la cual «se adquiriera, con absoluta seguridad y sin temor a reivindicaciones inesperadas, el dominio de las fincas y los derechos reales constituidos sobre las mismas». Y aquel articulado fue reproducido casi a la letra en el Proyecto de Código Civil de 1851 (26).

El 8 de agosto de 1855 se promulgó el Real Decreto que ya conocemos. Es perfectamente admisible interpretar su artículo 1.º (como lo hizo OLIVER en el siglo XIX o como lo hace GALLEG0 en nuestros días) en el sentido de que el mismo ordenaba la formación de un proyecto bien de «Ley de hipotecas» o bien de «Ley de aseguración de la propiedad». Mas la Exposición de motivos del propio Decreto (afirmando que las leyes vigentes entonces no garantizaban suficientemente *la propiedad* y que la reforma de esas leyes era urgente y necesaria para dar certidumbre al *dominio y a los demás derechos en la cosa*), así como los de la Real Orden dictada dos días después (diciendo que la Ley de «hipotecas» debería partir del principio de publicidad de las hipotecas, estableciéndose en ella *formalidades exteriores para la traslación de la propiedad y de los demás derechos en la cosa*), eran bastante claros (27). Así lo entendió el propio OLIVER:

(25) B. OLIVER: *Derecho Inmobiliario...*, págs. 46-47.

(26) *Derecho Inmobiliario...*, págs. 46 y 50-51.

Por otra parte, el Proyecto citado añadió al Anteproyecto de LUZURIAGA «varias importantes disposiciones transitorias, sugeridas indudablemente por los informes emitidos por los Tribunales» (B. OLIVER: *Derecho Inmobiliario...*, pág. 61).

(27) La Exposición de Motivos del Real Decreto de 1855 decía:

«... Pocas reformas en el orden civil y económico son de más interés y urgencia que la de las leyes hipotecarias. Las actuales se hallan condenadas por la cien-

«Pero al dejar el Gobierno en completa libertad a la Comisión de Códigos para optar por uno de estos dos proyectos —manifestaba don Bienvenido— dejó traslucir bastante cuál era el que merecía su preferencia en las breves instrucciones que la dirigió, de Real Orden, a los dos días de expedido aquel decreto...

Relacionando el contenido de esta instrucción ministerial con las manifestaciones hechas por el mismo Ministro, al someter a la aprobación de la Reina el Decreto de 8 de agosto... se deduce bien claramente que, si la Comisión de Códigos había de responder a los deseos y propósitos del Gobierno, debería redactar y formular, no un proyecto de ley reducido al *derecho hipotecario*, sino un proyecto más amplio, en el que se resolviese y decidiese el vastísimo y arduo problema de la consolidación de la propiedad territorial...» (28).

En suma: en 1843, año en que la venta de bienes eclesiásticos estaba en pleno apogeo a consecuencia de la Ley Espartero y en que la Iglesia se mostraba reacia a entrar en negociaciones con el Gobierno español, la Comisión General de Codificación aprobó las Bases 50, 51 y 52 del Código Civil, de las cuales se deriva, «lógica y naturalmente», toda la legislación «hipotecaria» (29). En 1848, época en que las relaciones entre

cia y por la opinión, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan en sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni dan la debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan sus capitales. Hubieran, sin duda, estas consideraciones provocado hace ya tiempo la reforma a no haberse creído que el Código Civil era el lugar más oportuno para verificarla...

Pero, en la imposibilidad de hacerlo (recordemos que el Gobierno había comprendido que el Proyecto de Código Civil de 1851, tal y como había sido redactado, iba a tropezar con la oposición de la Iglesia y de los territorios forales y por ello ordenó, el 12 de junio de aquel mismo año, que se solicitaran opiniones razonadas a los Tribunales de Justicia, a las Facultades de Derecho y a otros organismos semejantes antes de tomar decisión alguna sobre la aprobación de tal Proyecto), no debe dilatarse lo que requiere tan urgente remedio, y que es indispensable para la creación de los Bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberrar al propietario del yugo de usureros despiadados...».

Y la Real Orden de 10 de agosto de 1855 establecía lo siguiente:

«... S. M. la Reina... se ha servido determinar, por Real Decreto de 8 del actual, que la Comisión que V. E. preside se dedique preferentemente a la formación de una ley de hipotecas, confiando en que, convencida la Comisión de la urgencia de este trabajo, procurará llevarlo a término con la posible brevedad. S. M. desea que la nueva ley parta del principio de la publicidad de las hipotecas, publicidad pedida por las Cortes de Toledo de 1539 y por las de Valladolid de 1555, y elevada a ley del reino; que, como incompatibles con aquella condición, no se reconozcan para lo sucesivo hipotecas generales; que se establezcan formalidades exteriores para la traslación de la propiedad y de los demás derechos en la cosa, y que se medite con detención sobre la conveniencia o inconveniencia de suprimir las hipotecas legales...».

(28) *Derecho Inmobiliario...*, págs. 18-19.

(29) B. OLIVER Y ESTELLER: *Derecho Inmobiliario...*, pág. 30.

España y la Santa Sede estaban muy tensas, debido al fracaso del Convenio de 1845 (no hay que olvidar que en Madrid se habían negado a ratificarlo por no contener la «sanación» de las ventas de tales bienes), CLAUDIO ANTÓN DE LUZURIAGA presentó un anteproyecto cuya única finalidad era crear una institución —el «Registro público»— mediante la cual, como decía OLIVER, «se adquiriera, con absoluta seguridad y *sin temor a reivindicaciones inesperadas*» (30), el dominio de los inmuebles. Y el 8 de agosto de 1855, o sea trece días después de que el Papa declarara la nulidad de las disposiciones desamortizadoras de Madoz y amenazara con no respetar el Concordato de 1851 en lo relativo a la «sanación» de las ventas de los propios bienes, el Real Decreto citado ordenó la formación de una Ley de «hipotecas o de aseguración de la propiedad territorial» que, según la Real Orden dictada el 10 del mismo mes y año, debería partir del principio de publicidad de las hipotecas y establecer «formalidades exteriores para la traslación de la propiedad y de los demás derechos en la cosa». En mi opinión, pues, hay muchas «coincidencias de fechas» entre Leyes desamortizadoras, ventas de bienes procedentes de la desamortización eclesiástica y reacciones negativas de la Iglesia, por un lado, y disposiciones «hipotecarias», por otro, que permiten afirmar la conexión de la desamortización con el Registro de la Propiedad (31).

3. En «Ideología y progresismo...» GALLEGO ataca también a ciertos autores que sostienen que «los compradores de bienes desamortizados *se apresuraron* en acudir al Registro» o que la protección que dicho Registro dispensó a los mismos compradores «fue tan enérgica que permitiera arbitrariamente *atrincherar en él las nuevas propiedades*» (32). ¿En qué razones fundamenta GALLEGO su ataque?

A) La entrada en vigor de la Ley y la puesta en funcionamiento de los Registros —dice— fue muy posterior a la promulgación de las disposiciones desamortizadoras. «Pero es que, además, transcurrido casi más de medio siglo, se constata curiosamente que gran parte de la propiedad permanece todavía al margen del Registro.» De hecho —finaliza GALLEGO, citando al efecto un discurso pronunciado por RODRÍGUEZ FAJARDO en el Congreso Registral de 1886—, «la legislación registral chocó con una mentalidad social tradicional y arcaizante, y hubo de sobrevivir *en medio de la resistencia pasiva, de la prevención y del desdén*» (33).

(30) El subrayado es mío.

(31) Hay otras circunstancias que permiten asegurar también esa conexión. De esas circunstancias me ocupo en *Censos, Desamortización...*, citado en la nota 5 de este trabajo.

(32) Página 646.

(33) «Ideología y progresismo...», págs. 646-647.

B) Por otra parte, la afirmación de que el sistema registral se concibió en función de la específica tutela de las compras de bienes desamortizados aparece formulada muchas veces, a juicio de GALLEG0, «como una pura petición de principio y sin un apoyo argumental concreto». «En otros casos —añade—, cuando se intenta una fundamentación ligada al núcleo normativo, se llega a la más exagerada distorsión del sistema»; en este error «incurre... FIESTAS LOZA, para quien las directrices cardinales del ordenamiento hipotecario no son tanto instrumentos técnicos organizadores del régimen de publicidad cuanto específicos medios de defensa al servicio complaciente del proceso desamortizador». Bajo «tan forzado presupuesto», la presunción de integridad del Registro y los «principios de prioridad, fe pública y tracto sucesivo» se desnaturalizan hasta concebirse «como meras normas privilegiadas sin otro objetivo que la tutela de los rematantes»; incluso «las disposiciones reguladoras de la eficacia de los antiguos libros, ordenación de medios inmatriculadores o registración de bienes nacionales» son sacados del contexto unitario en que se integran «para entenderse dictados en exclusivo beneficio de aquéllos». Todo esto «equivale a desconocer que en la práctica tabular el juego de los principios hipotecarios opera por igual frente a los negocios jurídicos registrables». El adquirente de bienes desamortizados —concluye GALLEG0— «no gozaba frente al Registro de prima o privilegio alguno en relación a cualquier otro comprador» (34).

¿Son acertadas estas consideraciones de GALLEG0? En mi opinión, no. Veamos por qué:

A) Según OLIVER, los legisladores de 1861 adoptaron «como base o cimiento para la instalación del Registro de la Propiedad» los «actos o contratos de transmisión o gravamen de bienes inmuebles», otorgados antes de la promulgación de la Ley «hipotecaria», siempre que estuvieran previamente inscritos en las viejas Contadurías de Hipotecas o que se inscribieran en los nuevos Registros. Mas los preceptos de dicha Ley relativos a los asientos extendidos en tales Contadurías se dirigían «casi exclusivamente a asegurar la integridad y conservación de dichos asientos y a facilitar la busca de los correspondientes a cada finca mediante la rectificación o nueva formación de los índices de los libros de la antigua Contaduría».

Los autores de la Ley —manifiesta el mismo autor— «no pudieron menos de comprender la deficiencia de ésta en punto tan interesante», y con el fin de suplir el «excesivo laconismo de la misma», incluyeron en el Reglamento varias disposiciones que, «por su trascendencia, hubiera

(34) «Ideología y progresismo...», págs. 647-648.

convenido someterlas a la sanción del Poder legislativo» (35). Entre esas disposiciones figuraba la que llevaba el número 307, que decía así:

«Las inscripciones de los antiguos registros surtirán, en cuanto a los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las nuevas inscripciones, aunque carezcan de algunos de los requisitos que exigen los artículos 9 y 13 de la Ley (36) bajo pena de nulidad, y no se lleguen a trasladar a los nuevos registros».

La aplicación de este precepto provocó graves problemas. Tanto fue así que el Gobierno se vio obligado a pedir a la Comisión General de Codificación una solución para los mismos. La Comisión intentó aclarar la «verdadera inteligencia» del mencionado precepto, diciendo que el legislador, al usar la palabra «inscripciones», se refería a aquellas que

«... extendidas bajo el imperio de la legislación anterior, no necesitaban expresar todas las circunstancias que exige la nueva Ley, pero sí las necesarias, para dar al derecho inscrito la *especie de publicidad* que la primera requería» (37).

Esta respuesta no sirvió de nada. Así lo demuestran los términos en que quedó redactado el artículo 307 del Reglamento para la ejecución de la Ley «hipotecaria» de 21 de diciembre de 1869, aprobado el 29 de octubre del siguiente año:

(35) *Derecho Inmobiliario...*, págs. 464-466.

(36) Estos artículos decían, respectivamente, lo siguiente:

«Toda inscripción que se haga en el registro expresará las circunstancias siguientes:

1.^a La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y número, si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse.

2.^a La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3.^a La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4.^a La naturaleza del título que debe inscribirse, y su fecha.

5.^a El nombre y apellido de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.

6.^a El nombre y apellido de la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que se deban inscribir.

7.^a El nombre y residencia del juez, escribano o funcionario que autorice el título que se haya de inscribir.

8.^a La fecha de la presentación del título en el registro, con expresión de la hora.

9.^a La conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiera tomado; y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del registro, indicación del legajo donde se encuentre».

«Las inscripciones de servidumbre se harán constar:

1.º En la inscripción de propiedad del predio sirviente.

2.º En la inscripción de propiedad del predio dominante».

Los datos que tenían que constar en los asientos de las Contadurías de Hipotecas eran menos numerosos. De estos datos me he ocupado en «La protección registral...», págs. 348 y ss.

(37) Citado por B. OLIVER Y ESTELLER: *Derecho Inmobiliario...*, págs. 468-469.

«Las inscripciones contenidas en los Registros anteriores al 1.º de enero de 1863 surtirán, en cuanto a los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores a la expresada fecha, aunque carezcan aquéllas de alguno de los requisitos que, bajo pena de nulidad, exigen los artículos 9 y 13 de la Ley, y no se lleguen a trasladar a los Registros modernos».

La situación, sin embargo, cambió a partir de 1909. En efecto, el artículo 31 de la Ley promulgada el 21 de abril de ese año estaba redactado de la siguiente manera:

«Los asientos de dominio hechos en las extinguidas Contadurías de hipotecas y los de censos, hipotecas y cualesquiera otros gravámenes u obligaciones existentes en las mismas, hállese o no determinados los bienes a que afectan, no surtirán efecto si los interesados a favor de quienes se constituyeron o sus causahabientes no solicitan la traslación de los indicados asientos en el plazo de cinco años, cuando se trate del dominio, y de dos si se refiere a derechos reales, contados desde la promulgación de esta Ley» (38).

En consecuencia, mientras no se cumplieran los plazos señalados por este artículo, los adquirentes de bienes procedentes de la desamortización eclesiástica que hubieran inscrito sus adquisiciones en esas Contadurías —que eran *los más*, como lo reconoce el propio GALLEGO (39), y, sobre todo, como lo atestiguan los libros de las mismas Contadurías— no tenían ni por qué apresurarse en acudir al Registro ni siquiera por qué «acudir al Registro», ya que los preceptos reglamentarios de 1861 y 1870, anteriormente citados, les dispensaban de tan enojosa obligación.

B) De otro lado, el afán de GALLEGO por demostrar —en contra de lo que él dice que pienso (que, como tendremos ocasión de compro-

(38) Por su parte, el artículo 401 de la nueva edición oficial de la Ley «hipotecaria», promulgada el 16 de diciembre de 1909, decía así:

«Los asientos de dominio hechos en la extinguida Contaduría de hipotecas y los de censos, hipotecas y cualquiera otros gravámenes u obligaciones existentes en las mismas, hállese o no determinados los bienes a que afectan, no surtirán efecto si los interesados a favor de quienes se constituyeron o sus causahabientes no solicitan la traslación de los indicados asientos en el plazo de cinco años, cuando se trate del dominio, y de dos si se refiere a derechos reales, contados desde la promulgación de la Ley de 21 de abril de 1909».

Y el artículo 402 del propio texto legal determinaba:

«Transcurridos los plazos expresados en el artículo anterior, caducarán de derecho los mencionados asientos y no podrá ya verificarse traslación alguna, ni se hará mención de dichos gravámenes o derechos reales en las inscripciones sucesivas, ni se comprenderán como subsistentes en las certificaciones que se expidan».

(39) «En la práctica —escribe este autor— resultaba infrecuente que las compras de bienes desamortizados no hubieran sido inscritas en las Contadurías, por cuanto los artículos 113, 169 y 176 de la Instrucción de 31 de mayo de 1855 obligaban a la toma de razón y ordenaban a los escribanos interviniesen que velasen por su cumplimiento» («Ideología y progresismo...», pág. 651).

bar, no coincide con lo que en realidad pienso)— que «el juego de los principios hipotecarios» actuaba «por igual frente a los negocios jurídicos registrables» ha llevado a dicho autor a hacer una lectura *sui generis* de «La protección registral...»

Y así, unas veces, GALLEGO altera el sentido de determinados pasajes contenidos en dicho estudio:

«Es históricamente inexacto —comenta dicho autor en relación con uno de esos pasajes— que el reconocimiento de efectos a los asientos de los antiguos libros hubiera sido introducido subrepticamente, como sostiene FIESTAS LOZA, al redactarse el Reglamento de 1861, y además en beneficio exclusivo de los compradores anteriores de bienes desamortizados.

La cuestión había sido ya abordada en la disposición transitoria 2.^a que subsigue al artículo 1.889 del Proyecto de Código Civil de 1851. Y al reconocimiento de esta eficacia respondían también los artículos 411 a 416 de la primera Ley Hipotecaria...» (40).

Sin embargo, en «La protección registral...» no se hace referencia al «reconocimiento de efectos a los asientos de los antiguos libros», sino a algo distinto, esto es, a la equiparación que se hizo, a través del artículo 307 del Reglamento citado, de esos asientos con los del nuevo Registro de la Propiedad. Equiparación que, como se ha dicho anteriormente, llamó la atención de OLIVER y que, por cierto, no aparece ni en el Proyecto de Código Civil de 1851 ni en la Ley de 8 de febrero de 1861. Una simple ojeada a estos textos legales basta para convencerse de ello (41).

(40) «Ideología y progresismo...», págs. 649-650.

(41) Los problemas referentes al artículo 307 del Reglamento están tratados en las págs. 347 y ss. de «La protección registral...».

Por otra parte, la disposición transitoria 2.^a que seguía al artículo 1.889 del Proyecto de Código Civil de 1851 establecía lo siguiente:

«Toda inscripción que se haga en los nuevos libros sobre un inmueble de que por primera vez se haga mención en ellos, debe ser precedida de un asiento expresivo de las inscripciones que sobre el mismo inmueble resultan en los libros anteriores, o de que no existe ninguna. En todo caso se observará lo dispuesto en el artículo 1.820.

Si los antiguos libros no existen en la teneduría donde se requiera la nueva inscripción, el tenedor que los tenga en su poder deberá expedir una certificación con la misma expresión indicada en el párrafo anterior, y este certificado se copiará a la cabeza de la nueva inscripción».

El citado artículo 1.820 del propio Proyecto decía así:

«No se hará ninguna inscripción cuando no conste del registro que la persona de quien procede el derecho que se trata de inscribir es el actual propietario de los bienes sobre que ha de recaer la inscripción.

Sin embargo, en el caso de haberse transferido la propiedad por causa de muerte, podrá hacerse de un derecho procedente del difunto, dentro de los seis meses, contados desde el día en que se abrió la herencia».

Otras veces, GALLEGO, al intentar combatir mis afirmaciones, viene a darme la razón:

«... el sistema de tutela desplegado por el célebre artículo (34 de la Ley «hipotecaria») —escribe ese autor— no fue especialmente benévolo con los compradores de bienes desamortizados» (42).

Y los artículos 411 a 416 de la Ley «hipotecaria» de 1861 determinaban:

«Todos los libros de registro existentes en las Contadurías de hipotecas a la publicación de esta Ley se cerrarán en el estado en que se hallen el día que señale el Gobierno, después que tomen posesión los nuevos registradores» (art. 411).

«Los libros espresados en el artículo anterior se cerrarán con las siguientes formalidades:

1.^a Asistirán personalmente a la diligencia el juez de primera instancia del partido o el decano, donde hubiere más de uno; el registrador nombrado y el contador saliente.

Cuando recayere en este último el nombramiento de registrador, asistirá también el promotor fiscal o el decano de los promotores fiscales, si hubiere más de uno.

2.^a El registrador y el contador o el promotor fiscal, en su caso, pondrán a continuación del último asiento, estendido en cada libro, una certificación en que conste:

Primero. Cuál es el último asiento.

Segundo. El número total de folios que contenga el libro.

Tercero. Cuántos de estos folios resultan escritos, y cuántos en blanco.

Cuarto. El número de hojas que hubiere con claros entre unos y otros asientos, o no acabadas de llenar, o espresión de no hallarse ninguna de dichas circunstancias.

Quinto. El número de asientos que hubiere en cada una de dichas hojas.

3.^a Las hojas en blanco y los claros que se hallen en las escritas se inutilizarán, de modo que no se pueda volver a hacer en ellas ningún asiento.

4.^a Los libros de índice se cerrarán, poniendo el registrador nombrado, o el promotor en su caso, a continuación del último asiento hecho por el contador saliente, una certificación espresiva de las circunstancias comprendidas en los números 1.^o, 2.^o y 3.^o de la regla 2.^a, inutilizando las hojas en blanco y los claros, conforme a lo dispuesto en la regla anterior.

5.^a El juez de primera instancia sellará con el sello del juzgado todas las hojas escritas y dictará un auto aprobando la diligencia, que se escribirá a continuación de la certificación del registrador, contador o promotor fiscal, si hubiere concurrido al acto» (art. 412).

«Los registradores, después de cumplir lo que previene la regla 4.^a del artículo anterior, examinarán los índices existentes en los registros actuales; si los hallaren incompletos o inexactos, los completarán o reformarán, siendo susceptibles de ellos. Si no los hubiere, o los que haya fueren inútiles, formarán otros nuevos» (artículo 413).

«Al margen de toda inscripción estendida en los libros antiguos, que después de cerrados, se cancele en los libros nuevos, se pondrá una nota, espresando dicha cancelación, y el libro y folio en que se halle» (art. 414).

«En toda inscripción, anotación preventiva o cancelación que se haga en los nuevos libros, de finca o derecho inscrito bajo cualquier concepto, en los libros antiguos, se citará el número, folio y nombre del libro en que se halle dicho asiento» (art. 415).

«Los asientos que se hagan en los nuevos índices, relativos a fincas o derechos inscritos en los libros antiguos, contendrán la cita espresada en el artículo anterior, además de la correspondiente a los libros nuevos» (art. 416).

(42) «Ideología y progresismo...», pág. 649.

Y para remachar su posición, GALLEGO aporta algunos «pronunciamientos jurisdiccionales especialmente significativos al respecto», entre ellos una «Resolución» (¿de la Dirección General del Registro de la Propiedad y del Notariado?) (43) de 30 de diciembre de 1878, según la cual «la inscripción de posesión de bienes desamortizados practicada en favor del Estado y de los rematantes no puede perjudicar a quienes tuvieran derecho a la propiedad del inmueble» (44).

Pues bien: en «La protección registral...» se dice lo siguiente:

«...las inscripciones hechas mediante (las) certificaciones de posesión eran menos peligrosas que las inscripciones de dominio practicadas según lo establecido en el Real Decreto de 19 de junio de 1863, ya que dejaban a salvo la acción reivindicatoria del *verus dominus*...» (45).

Creo que la comparación entre aquellas frases de GALLEGO y este último párrafo hace ocioso cualquier tipo de comentario.

Y, en ocasiones, las críticas que el citado Registrador de la Propiedad me dirige en relación con ciertas cuestiones tratadas en «La protección registral...» me han llenado de sorpresa:

«El principio de inoponibilidad frente al tercero del título no registrado, a que se refería el artículo 23 de la Ley —manifiesta GALLEGO—, nada tenía que ver con la Desamortización. Se trataba de una exigencia mínima del sistema de publicidad. E implicaba, además, con merma de la eficacia registral, el definitivo rechazo de la inscripción constitutiva.

... El principio de prioridad, recogido en el artículo 17 y que se dice conducía a la *aniquilación de los derechos de los titulares anteriores*, era también premisa indispensable para el funcionamiento del Registro...» (46).

En efecto, ¿no es sorprendente comprobar que en «La protección registral...» hago alusión a los artículos 23 y 17 de la Ley «hipotecaria» solamente en relación con el proceso que desembocó en la inclusión en tal Ley del precepto que habría de figurar bajo el número 34 y que la descripción de ese proceso ha sido hecha (como se afirma en el texto de aquel estudio y en sus correspondientes notas a pie de página) con base no en mis propias investigaciones, sino en las páginas que JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO y FRANCISCO DE ASÍS SANCHO REBULLIDA dedican al tema en su *Derecho inmobiliario registral?* (47).

(43) GALLEGO no aclara de quién procede esta Resolución.

(44) «Ideología y progresismo...», pág. 649.

(45) Página 357.

(46) «Ideología y progresismo...», pág. 648.

(47) Véanse las págs. 341 a 346, así como las notas 22, 24 y 28-, de *La protección registral*...

En definitiva, creo que una lectura quizá demasiado apasionada de «La protección registral...» ha motivado que GALLEGO vea «gigantes» en lugar de «molinos». Molinos que, aun así, resultan molestos desde ciertos ángulos de enfoque, pero que, al fin y al cabo, sólo son eso: molinos.

4. Llegados a este punto conviene hacer otra clase de consideraciones sobre «La protección registral de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados».

El Derecho, sabido es, actúa en la sociedad construyendo instituciones por medio de las cuales esa sociedad queda ordenada y organizada. Pero las instituciones jurídicas, a mi entender (y esta es la base sobre la que está construido aquel estudio), no son meros conjuntos de normas: dentro de esas instituciones hay que comprender también los intereses y conflictos sociales que dichas normas tratan de regular (48).

El examen de los intereses y conflictos existentes en la sociedad del ochocientos me ha llevado a afirmar que el «Registro de la Propiedad» se creó, en la segunda mitad del siglo XIX, *principalmente* para proteger a los tantas veces citados compradores: por ello se configuró como se configuró en la Ley «hipotecaria» de 8 de febrero de 1861; y por ello también se dictaron en los términos en que se dictaron la Real Orden de 20 de febrero de 1863, los Reales Decretos de 19 de junio y 6 de noviembre del mismo año, así como el Real Decreto de 11 de noviembre de 1864 (49).

(48) «La investigación monográfica sobre instituciones concretas —escribe FRANCISCO TOMÁS Y VALIENTE— debe hacerse con unos postulados conceptuales y metodológicos claros. De lo contrario puede incurrirse en la elaboración de estudios propios de una historiografía positivista, carentes de preocupación y de nervio teórico. Ya en este campo de trabajo conviene que el historiador relacione en la institución estudiada el marco (normativo) y las relaciones encuadradas. Entre aquél y éstas hay siempre una doble tensión: el marco normativo trata de conformar y contener las relaciones sociales; éstas, diríamos que de dentro hacia fuera, ponen a prueba la elasticidad de las normas, las deforman y frecuentemente las desbordan. Cualquier estudio histórico institucional debe descansar sobre una doble obsesión: la de describir esa tensión en sus dos direcciones y la de explicar la función de cada institución dentro de la formación social en que se dio, a través de su conexión (que variará según la institución de que se trate) con la economía, el poder político... Marco normativo, conceptos técnicos, contenido (relaciones sociales específicas de cada institución), intereses en conflicto, criterios de valoración: todos estos elementos deben ser estudiados en la Historia de cada institución» («Historia del Derecho e Historia», en *Once ensayos sobre la Historia*, Publicaciones de la Fundación Juan March, Madrid, 1976, págs. 174-175).

Por mi parte, estoy completamente de acuerdo con estas palabras de TOMÁS Y VALIENTE.

(49) La génesis y el significado de estos preceptos han sido tratados en las páginas 352 y ss. de *La protección registral...* Páginas que también han sido interpretadas «a su manera» por GERMÁN GALLEGO DEL CAMPO (véase «Ideología y progresismo...», en especial págs. 624 y 646 y ss.).

Lo cual *no* significa —al menos, nunca he pensado ni escrito nada semejante— que el recién creado «Registro» protegiera *únicamente* a dichos compradores: el «Registro» amparaba a todos los que cumplieran los requisitos exigidos por las correspondientes normas registrales.

Y lo que es más, el análisis de la sociedad liberal burguesa me permite asegurar que el «Registro» se habría creado también si no se hubieran producido choques entre la Iglesia y el Estado español a causa de la desamortización. Mas, en este supuesto, ¿cuándo se habría creado y cómo se habría configurado el «Registro»?

El historiador no puede dar respuesta a estas preguntas.

ALICIA FIESTAS LOZA

Departamento de Historia del Derecho.
 Universidad Autónoma de Madrid