

La difícil Ley Hipotecaria ⁽¹⁾

ENTRADA. ALUSIÓN METODOLÓGICA.

El centenario de la Ley Hipotecaria ha tenido una tan cumplida conmemoración y, aparte las solemnidades y acontecimientos externos, han sido tantas las aportaciones científicas, mediante Congresos, conferencias, artículos doctrinales y periodísticos, charlas radiofónicas, etc., que bien puede decirse que ha sido sometida a estudio esta rama del Derecho en términos poco menos que exhaustivos, por lo que, en este último acto conmemorativo de tan señalada efeméride, no es posible tratar de nada relativo a la Ley Hipotecaria sin caer en la reiteración. Quizá por ello fuera preferible extraer conclusiones de cuanto se ha dicho y escrito, siquiera partamos de un aspecto de la Ley, intocado que yo sepa, al que voy a referirme, porque, pese a su aparente insignificancia esconde en su entraña de todo el dispositivo hipotecario. Claro es que, tratado a grandes rasgos porque no da para más ni el tiempo que me he tasado ni la ocasión que depara el acto que estamos celebrando.

(1) Discurso-conferencia pronunciado en el solemne acto tenido en la Facultad de Derecho de Barcelona el 17 de enero de 1962 para clausurar los realizados en conmemoración del centenario de la Ley Hipotecaria.

LEMA Y TEMA.

La Ley Hipotecaria, señores, tiene fama de difícil, de abstrusa, de poco menos que ininteligible, y además, sobre todo, y quizá por esto, de nada simpática. Se ha dicho de ella que viene a ser para el Derecho algo así como sus matemáticas superiores, y es de resaltar que cuantos esfuerzos se han hecho por los publicistas para aclarar conceptos, lejos de conseguirlo, han oscurecido las más de las veces aquello mismo que pretendían esclarecer; a esta crítica no escapa el mismo JERÓNIMO GONZÁLEZ, que en opinión de muchos se expresaba en lenguaje para ellos inasequible. Quizá fuera bueno recordar, en defensa del maestro, la recomendación de Santo Tomás en la *Summa Teologica* de que las cuestiones oscuras conviene tratarlas con no demasiada claridad: *Similia similibus*.

Respirando en este ambiente, el más alto tribunal de la nación no ha escapado a esta influencia y ha planteado y sometido a crítica incluso la denominación de la Ley, como si el rigor terminológico no cediera en todo idioma a otras presiones lingüísticas, y sea necesario recordar en su abono la sinécdoque, figura retórica que como todos sabéis llama al todo con el nombre de una de sus partes—cabezas de ganado—; pues bien: Ley Hipotecaria, ley de terceros, hay que entenderlo como una denominación, no como cifra estricta de un contenido.

He dicho ley de terceros. He aquí el punto más debatido. Los redactores de nuestra Ley de Hipotecas, cuyo centenario celebramos, dieron el concepto de tercero con gran claridad y buen sentido, tanto, que los señores GALINDO y ESCOSURA, sus primeros y más autorizados comentaristas, aceptaron la tesis sin someterla a debate: fué para ellos algo dado. Pero, a medida que transcurrió el tiempo y proliferaron los estudiosos, comenzó a enturbiarse la institución, sencillamente porque se separó la noción de tercero de sus efectos según la situación que en cada momento éste se encontrase, resultando a la postre tanta la confusión creada que, saltando de la esfera hipotecaria a todo el ámbito del Derecho, tan sólo ha quedado flotando la idea de que la situación de tercero envuelve inmunidad, privilegio; y así no es raro leer incluso

en la literatura oficial que la Hacienda pública goza respecto a los contribuyentes de la condición de tercero, con una falta de rigor mental y terminológico extraordinarios, porque el Fisco no es tercero, sino el *primero*, que es algo muy distinto.

No hace falta ir pasando revista a las instituciones encuadradas en la Ley Hipotecaria para poner de relieve que la falta de coincidencia y aun encontradas opiniones de la doctrina arranca de legales contradicciones internas; basta citar el precepto de que la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, lo cual, además de una verdad a medias, es un golpe bajo al principio de legalidad; los efectos de algunas anotaciones preventivas, que a su vez quiebran el de prioridad; el derecho hereditario, que de una parte carece de elaboración en el Código civil y de otro lado confunde la doctrina cuando lo trata, los juicios de esencia con los de existencia; las prohibiciones de enajenar, con vigencia personal unas veces y real otras; las menciones de legítima con empleo del nefando sustantivo en buena hora proscrito; la dificultad insuperable de distinguir los derechos personales de los reales, dado el sistema de *numerus apertus* y no estar tipificados estos últimos; las contradicciones que origina la *traditio ficta*, etc., etc., permiten poder afirmar que la normativa hipotecaria, sumida en informe *magma*, está aún lejos de alcanzar su etapa de cristalización, y que por desenvolverse en un campo preferente conceptual, se quiebra de puro sutil, incluso para los iniciados.

ÁMBITO.

La circunstancia que ponemos de relieve no es exclusiva de nuestro país; antes, puede afirmarse que es general, y así:

El Profesor de la Universidad de Lyon M. ROGER NERSON dijo al comienzo de la conferencia que dió en Madrid durante el pasado Congreso de Derecho Registral, que los estudiantes de Derecho no sienten en Francia la menor afición por los estudios hipotecarios.

En cuanto a Alemania, el fenómeno se ha presentado para los extraños con más desconcertante rotundidad. Sabida es la admi-

ración que despertaba el sistema hipotecario germánico manifestada en la misma exposición de motivos de nuestra Ley, y después por cuantos han abordado estos estudios. Es obligado citar una vez más a JERÓNIMO GONZÁLEZ, que no sólo nos adoctrinó mediante sus magistrales estudios, sino que además infundió durante un cuarto de siglo el espíritu alemán en nuestro sistema por medio de la Jurisprudencia hipotecaria. Todos recordamos nuestro entusiasmo por la hipoteca del propietario y demás construcciones lógico-jurídicas. Mas he aquí que asciende al poder público en Alemania el nacional-socialismo y echa por la borda todo este bagaje hipotecario por la obvia razón de *no estar enraizado en el alma del pueblo*; no olvidemos la frase. Este inesperado golpe conmocionó tan gravemente a nuestro JERÓNIMO que, ya desde entonces perdió con el sentido del equilibrio, el aplomo y seguridad en su transitar por las trochas del Derecho hipotecario. Pueden dar de ello testimonio cuantos han formado parte con el maestro de las Comisiones redactoras de las últimas reformas de la legislación que nos ocupa, que hubieran seguido otros derroteros, de perdurar en aquél la firmeza de sus convicciones.

Un último botón, para no abusar de vuestra benevolencia: el admirable estudio que del sistema australiano ha hecho recientemente el Notario señor CASADO PALLARÉS, dándonos una información de primera mano, ha enfriado los cálidos entusiasmos por el título real y devuelto a la realidad a quienes no teníamos visión directa de las particularidades del sistema, menos perfecto y consecuente consigo mismo de lo que podíamos creer.

EXPRESIÓN LOCAL.

Viniendo ahora a nuestra España, intentemos fijar las causas del fenómeno apuntado que podemos resumir en una sola: la disparidad existente entre el espíritu de la legislación civil y el de la hipotecaria. Es de todos sabido que existe una doble regulación de la propiedad inmueble, la del derecho civil puro y la hipotecaria, pero no se insistirá bastante en que ambas se repelen porque están fundadas en directrices antagónicas, espiritualista la una y formalista la otra.

Los promotores de la Ley expusieron con gran claridad la necesidad de la reforma y plantearon muy acertadamente las bases de la misma. Basta releer las primeras líneas de la celebrada exposición de motivos, donde constan aquellas frases que tantos aprendimos de memoria acerca del anterior sistema condenado por la ciencia y la razón. Y con toda justeza se dice, en párrafo subsiguiente, que una de las bases de la reforma ha de ser «que se establecieran formalidades exteriores para la traslación de la propiedad y de los demás derechos en la cosa».

Formalidades exteriores—recalco—para la traslación de la propiedad y de los demás derechos en la cosa. Pero a la hora de adoptar decisiones, llevados del «religioso respeto» al Derecho nacional, a imperativos de justicia, y otras razones tan elocuentemente expresadas, adoptaron un sistema mixto y se quedaron a mitad de camino. No envuelve esto censura para los autores de la Ley, que harto hicieron con su trascendental innovación y que, conscientes del papel que les correspondía, manifestaron expresamente que la obra comenzada «acabará de adquirir toda su perfección y complemento, formados que sean la Ley de Enjuiciamiento civil y el Código civil y reformadas las leyes mercantiles, quedando así armonizado todo nuestro Derecho».

Pero vino el Código civil, y a pesar de los buenos deseos manifestados en la Base 1.^a de las de la Ley de 11 de mayo de 1888 de «armonizar los preceptos de nuestras leyes», no logró su empeño, porque entre términos contradictorios no caben soluciones de compromiso, y hay que decidirse por uno de ambos, lo cual no se hizo, sino que se persistió en el designio de coexistencia del contenido de las Bases 26 y 20 preferentemente.

La Base 26 encarecía que se atiendan los desenvolvimientos que «exija la incorporación al Código de las doctrinas propias de la Ley Hipotecaria, debidamente aclaradas en lo que ha sido materia de dudas... y de inseguridad para el crédito territorial», términos, como se ve, harto vagos, no obstante lo cual, se dió un paso adelante en la redacción del articulado al investir a la inscripción de la hipoteca de carácter constitutivo, a lo que no se atrevió ni la Ley de 1861 ni la de reforma de 1869, bien que no ha faltado quienes hayan sostenido que tal avance fué debido a un

error en la redacción del artículo 1875, inexplicable de otro modo, dado el contexto de la Base 20.

Decía ésta que «los contratos continuarán sometidos al principio de que la simple coincidencia de voluntades entre los contratantes establece el vínculo *aun en aquellos casos—subrayo—en que se exijan solemnidades determinadas para la transmisión de las cosas o el otorgamiento de escritura*», lo cual pasó al artículo 1278, a cuyo tenor «los contratos serán obligatorios cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado», que reproduce el célebre principio de la autonomía de la voluntad en la contratación desde que allá en el siglo xiv, a impulsos de un mal entendido racionalismo, quedó proclamado por la Ley única, título XVI, del Ordenamiento de Alcalá: «Paresciendo que se quiso un Ome obligar a otro por promisión o por algun contrato, o en alguna otra manera, sea tenudo de aquellos a quienes se obligó, e non pueda ser puesta excepción que non fué fecha estipulación, que quiere dezir: prometimiento con ciertas solemnidades del derecho...» Nuestra España, siempre precursora, se adelantó en unos siglos al imperio de la diosa Razón entronizada por la Revolución francesa. Si el tiempo permitiera adentrarme en divagaciones histórico-filosóficas, intentaría demostrar la ascendencia del principio del Ordenamiento de Alcalá, heredero directo de la Escolástica, incorporada al saber humano en el siglo anterior, y llegaríamos a la sorprendente conclusión de que la Revolución francesa, madre del Código de Napoleón y abuela del nuestro, si hija de la Ilustración y de la Enciclopedia, era nieta del humanismo renacentista y biznieta de la Escolástica crítica, cuyos residuos medievales tan cruentamente cancelaba. Así está entramada la urdimbre del pensamiento humano.

CRÍTICA.

Y así andamos pendientes del vano empeño en sostener la coexistencia de las dos regulaciones de la propiedad inmueble de espaldas: 1) a los resultados de la experiencia, cuando no 2) a las enseñanzas de la ciencia.

FUNDAMENTO HISTÓRICO.

1) La «verdad histórica» es que, a partir del establecimiento de la libertad contractual por el Ordenamiento de Alcalá, se han ido sucediendo las disposiciones legales que al poner de relieve los defectos del sistema inmobiliario imperante, abordan su reforma: la consabida Pragmática de 1539 del César Carlos con su madre Doña Juana; el intento de Felipe II por crear un Registro de censos y tributos, y hay que destacar, puesto que estamos en Barcelona, el edicto dado en esta ciudad en 1774 para facilitar la observancia de la Pragmática de Carlos III, creadora en 1768 de las Contadurías de hipotecas, que dispuso se registraran asimismo *todas* las escrituras de bienes raíces, constara o no que se hallaran gravadas.

Dos momentos ha habido en que parecía inminente la expulsión de la libertad contractual inmobiliaria de nuestro sistema de derecho:

Uno de ellos se dió con la publicación de la Ley de Bases en 1843 para la redacción de un Código civil. Decía la base 52, obra, como se sabe, del eminente jurisconsulto don CLAUDIO ANTÓN DE LUZURIAGA, que «para que produzcan efecto los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón en el Registro público». Esta base quedó incumplida sin más al redactarse el articulado del proyecto de Código de 1851.

La otra ocasión es de fecha más reciente. Tuvo lugar cuando el actual alcalde de Barcelona don José María de Porcioles, cuya presencia en este acto me impide elogiar como merece su actuación al frente de la Dirección General de los Registros, inició la reforma de la Ley Hipotecaria con un temario de grandes vuelos, que fueron recortados por la Comisión encargada de la redacción del correspondiente proyecto. En el seno de esta Comisión se manifestaron desde el primer momento dos tendencias: la de los hipotecaristas y la de los civilistas. Estos últimos impidieron muchos avances e incluso hicieron retroceder a la Ley en algún caso, como en el de la prescripción *contra tabulas*, que dió lugar al actual artículo 36, de tan difícil lectura, aun para los especialis-

tas. No podemos entrar en él. Sólo diremos que de cuantos extremos comprende la reforma de 1944 fue este de la *usucapión contra tabulas* el que originó más empeñadas discusiones y posiciones antagónicas e irreductibles. Aun sin llegar a la regla absoluta de no considerar más medio de adquisición de inmuebles que el del Registro, parece que en un orden ideal, o de *lege ferenda*, no debiera haber discusión sobre la improcedencia de la prescripción contra el Registro. Este debiera ser inatacable, tanto en la esfera de los derechos como en la de los hechos, en cuanto éstos pueden modificar aquéllos. Sin embargo, el sector aludido se inclinó en el seno de la Comisión por el sistema del puro derecho civil, no sólo por respeto y acatamiento al derecho constituido—que precisamente se trataba de modificar—, sino aun en la esfera del constituyente, logrando que se estableciera como el primero de los principios para emprender la reforma, con lo que ésta nació muerta, el de la intangibilidad del Código civil. Se personalizó la figura del poseedor contra el Registro en el labriego rural llamado «tío Celedonio», y se llevó su defensa hasta invocar situaciones de hecho, con argumentación impropia de la altura de los juristas que la patrocinaban. Algo así como si las autoridades científicas en materia sanitaria abogaran porque el mismo «tío Celedonio», o su mujer, pudieran ejercer y legalizar su profesión de curanderos en vista de su copiosa y enfervorizada clientela.

Igualmente cabe la réplica frente a la exposición de motivos de la Ley de reforma de que nos estamos ocupando. Esta exposición, que bien puede parangonarse con la de la Ley del 61 por la elegancia del lenguaje y la precisión y claridad de sus conceptos, aunque la lamenta, justifica la dualidad legislativa en el hecho de que la mayor parte de la propiedad no está inscrita. «Interin la mayor parte de ella permanezca al margen del Registro—dice textualmente—, no se podrán dictar con esperanzas de éxito las disposiciones adecuadas en evitación de semejante dualismo». Esta argumentación plantea varias interrogantes de política legislativa a las que es dado contestar: 1.º Que la distribución en el mapa de España del expresado porcentaje es por demás irregular, y así, mientras que en unas zonas está inscrita la totalidad de la propiedad, en otras ocurre lo contrario, por lo que es discutible un resultado fundado en media aritméticas.

2.º Que la situación desinscribitoria nada prueba contra la superioridad de la inscripción, desde el momento que hay un coeficiente de abstencionismo, no sólo para someterse a la vacunación contra la viruela, sino incluso para cobrar premios del sorteo de la Lotería Nacional. Se trata de realidades humanas al margen, como veremos después, de toda razón; y si queremos formular el fenómeno científicamente, podemos alegar, siguiendo al estagirita, la resistencia que ofrece la materia a dejarse modelar por el principio formador. El camino del progreso repecha cuesta arriba.

FUNDAMENTO TEÓRICO.

2) También contra la libertad contractual inmobiliaria postula la verdad especulativa fundada, a) tanto específicamente en la naturaleza de la propiedad fundaria, b) como en la consideración genérica de la función del Derecho. Y no puede ser de otro modo, porque junto a todo acontecer—verdad histórica—corre subyacente su hilo conductor—verdad teórica.

LA PROPIEDAD FUNDARIA.

a) Creo suficiente una alusión a la especial contextura de los inmuebles, en los que el más cumplido aprovechamiento de sus posibilidades descompone jurídicamente en arco iris los derechos que pueden hacerse efectivos sobre ellos, lo cual exige una expresión formal que el fenómeno, por sí, es incapaz de publicar; porque si a un lado y otro de la franja de los colores del espectro existen los rayos químicos y térmicos que escapan a la vista, también aquí hay derechos invisibles, unos por negativos, como ciertas servidumbres; otros por inactuales, como los afectos a condiciones suspensivas y resolutorias y la hipoteca, y no digamos nada de la posesión verdadero polvo radiactivo, cuya fuerza energética es tal que puede destruir y suplantarse la totalidad del dispositivo, sencillamente porque, respecto a los inmuebles, la posesión no tiene de tal más que el nombre. Hora es ya de iniciar una radical revisión de la posesión inmobiliaria partiendo de realidades fá-

ticas y sin que haya necesidad de montarse hasta la noción de *lugar*, expuesta por Aristóteles en su *Física*, llegaremos a la conclusión de que *yo tengo* mis gafas y mi reloj, pero en cuanto a mi viña, cuando la piso, y a mi casa, son ellas las que me *tienen* a mí; y si del concepto físico—tenencia—pasamos al sociológico—división del trabajo—, y al económico—producción y consumo—, al llegar al jurídico, que ha de ampararlos todos y formar además el suyo propio, tropezaremos con tales dificultades que el problema resulta insoluble: la posesión de los inmuebles, en buena hora expulsada del Registro en la última reforma hipotecaria, es un elemento metajurídico que por probar demasiado, nada prueba, por lo que resulta ilusivo extender a los inmuebles la situación posesoria que opera respecto a los muebles, lo cual sube de punto, como ha quedado insinuado, en los Derechos reales, que también tienen la consideración de inmuebles; pero algunos de los cuales, ejemplo la nuda propiedad, ni son susceptibles de tenencia ni de disfrute y, por tanto, inhábiles para que en ellos opere la *traditio*, condición que exige el Código para que nazca el Derecho real (artículos 609 y 1.095).

SOCIOLOGÍA. CATALÁCTICA. PRAXEOLOGÍA. DERECHO.

b) Sostener teóricamente la libertad contractual inmobiliaria supone negar la esencia de la norma jurídica, porque ésta no es la conclusión de un juicio lógico, ni el resultado de una investigación metafísica, ni la expresión de un ideal, aunque no por ello haya que negar su valor regulativo; es sencillamente el expediente que atiende una necesidad humana: la necesidad de coexistencia, de vivir los hombres en paz. Se integra, por tanto, en una categoría social. Para Robinsón, solitario en su isla, no existe el Derecho. Ahora bien: en toda relación social los valores externos priman sobre los internos. No se trata de subestimar estos últimos, sino de afirmar simplemente que son inaccesibles en tanto no se manifiesten y conviertan en externos, directa o indirectamente, en cuyo momento, por obligada inversión, caen en el área del Derecho. Por eso éste se dirige a regular las apariencias, y es por esencia formal, y en su consecuencia, formalista, y

antes que reprimir la extorsión ha de hacerla imposible mediante formalidades que, preconstituyendo la prueba, esterilicen el caldo en que prolifera el litigio. Con lo expuesto queda dicho que no nos referimos al formalismo kelseniano, que se desenvuelve en el campo de la abstracción lógica. Nosotros nos movemos entre categorías ontológicas.

La problemática del Derecho, como la de todas las manifestaciones sociales, se resiste a cualquier empeño constructivo porque son *per se* asistemáticas, y con esto quedan desechadas las construcciones conceptuales, en otro tiempo tan en boga. El obrar humano no puede insertarse en coordenadas espacio-temporales, porque unas veces es lógico, otras no lógico y otras, en fin, ilógico, siguiendo la terminología de PARETO. Esta es precisamente la característica de la libertad: el *credo qui ad absurdum*. Y por si esto fuera poco, el dato externo, físico, del obrar del hombre nada dice si no lo ilustra su elemento teleológico, intencional, lo cual derrumba anteriores criterios inmanentes y llega a la conclusión de que los hechos sociales, y entre ellos el Derecho, están anclados en la conciencia colectiva, son lo que la gente cree que son. En una de las obras póstumas de ORTEGA, ha poco publicada, se recoge esta afirmación, que alumbró HAYEK: Es derecho lo que la gente cree que es derecho. Tomemos esta afirmación *cum grano salis*, y actualicemos la frase dicha al principio de que ha de estar enraizado en el alma del pueblo. Mas si a esta consideración se añade la de que el hombre es el único ser viviente que se acomoda a todos los climas físicos, y también a los morales, parece que lejos de condenar la libertad contractual inmobiliaria la estamos justificando, y así es, en efecto, puesto que ha existido a través de la Historia, y esto es un hecho que no cabe negar sin más. Pero como no se detiene aquí el análisis, sino que continua en su avance, y ahora hace intervenir un nuevo elemento, el utilitario, queda todo con esto aclarado.

Es obligado hacer aquí una alusión a las modernas investigaciones sociológicas y económicas, que, aunque parezca paradójico, han articulado con el mismo rigor analítico que en la materia matemática la Praxeología o teoría de la acción humana.

Vistas así las cosas, el pragmatismo jurídico gana puntos en la escala de valores en términos insospechados, y a quienes se

obstinen en defender la libertad contractual inmobiliaria y el Derecho civil puro, espiritualista a ultranza, que en nuestro Código la consagra, habrá que recordarles las instituciones en que el mismo cuerpo legal se pronuncia por el más riguroso formalismo, con menosprecio del respeto a la libérrima voluntad, cual en materia de testamentos; otro tanto en la donación de inmuebles, sin razón aparente que lo abone, una vez desaparecida la insinuación; lo mismo respecto a formas del matrimonio y sus capitulaciones, y sobre todo la línea rígida establecida para alcanzar la mayoría de edad, de tal suerte que en un momento adquiere capacidad plena quien minutos antes no la tenía, lo cual está en flagrante contradicción con el orden de la Naturaleza, aun prescindiendo de las diferencias en el desarrollo mental que hay de unos individuos a otros. Y nada digamos del Derecho mercantil, que para regular la actividad social más viva y dinámica, y a la vez más libre, se ve obligado a proteger la libertad comercial mediante el sistema más formalista: letras de cambio, títulos, valores, libros del comercio, contratación en lugares públicos, nacimiento sociedades, etc., etc. (2).

LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

Quedan así explicados la evolución de las instituciones zigzagueando a través de la Historia y otro fenómeno social que no hemos visto formulado científicamente, a saber: cómo el sino histórico se va realizando valiéndose las más de las veces de argumentos marginales, y así en el caso de la contratación inmobiliaria no se ataca de frente la cuestión cuando de tan eficaces armas cabría hacer uso, según ha quedado someramente expues-

(2) Con posterioridad a la preparación de estas notas se ha dictado la Orden de 15 de marzo de 1962, que establece *libertad* para las inversiones extranjeras por compra de valores mobiliarios españoles, las cuales deberán ser objeto de declaración ante la Oficina de Estadística del Ministerio de Comercio; y no obstante ser innominada tal declaración, se condiciona a su cumplimiento el *nacimiento* de los derechos de transferencia reconocidos por la Orden a favor de los propietarios de títulos mobiliarios. Si no hay declaración no hay transmisión. ¡Cuán lejos estamos del espíritu del derecho romano—*res mobilis, res vilis*—que aún pervive en nuestro Código civil (arts. 164, 271, 317...) y que tantos entusiasmos despierta entre los romanistas y sus seguidores!

tó; pero un día la regulación de la hipoteca, otro la concentración parcelaria, otro las unidades mínimas de cultivo, la ordenación urbanística del suelo, la expropiación forzosa, la legislación de Montes, la de viviendas favorecidas por el Estado, la de propiedad horizontal, el Estatuto de recaudación, etc., etc., van derribando fragmentariamente la libertad contractual hasta que acabe por caer del árbol del Código civil como fruta madura, no siendo el menor envite el de la jurisprudencia cuando pone de relieve que «la evolución jurídica camina decididamente hacia una infiltración de elementos éticos y sociales de tono imperativo que disciplinan las relaciones de Derecho privado, imprimiéndoles carácter público, a expensas del principio de autonomía de libertad» (S. T. S. 2-IV-946).

SU CULMINACIÓN.

Esperemos, pues, que el Código civil, dando un giro de 180 grados, acabe por establecer que para que sean *válidos* los actos y contratos relativos a bienes inmuebles deberán constar inscritos en el Registro de la Propiedad.

SECUENCIA.

Si tardará poco o mucho en alcanzarse el fin del periplo no es de fácil vaticinio. Lo que desde luego puede asegurarse es que llegado ese momento desaparecerán la mayor parte de las cuestiones que hoy preocupan y obsesionan. Y así, la realidad y el Registro serán una y la misma cosa sin las discordancias actuales; la presunción de que la inscripción es exacta e íntegra dejará de ser una ficción para convertirse en una realidad *erga omnes*; no existirá la distinción entre partes y terceros porque sobre todos presionará con la misma intensidad la inscripción; la teoría del título y el modo pasará a ser una curiosidad arqueológica; no cabrán las dobles vueltas, con su secuela de problemas tan embarulladamente resueltos en el Código civil; ni la doble titularidad, civil la una e hipotecaria la otra; ni, en su consecuencia, las

adquisiciones *a non dómíno*, porque no habrá más dueño que el titular inscrito; lo mismo ocurrirá con el heredero aparente y con las complicaciones que motivan las tercerías... y nuestro sistema inmobiliario, y con él la Ley Hipotecaria, alcanzarán la sencillez y claridad que debe tener toda norma de derecho.

CONCLUSIÓN.

En suma, la Ley Hipotecaria habrá dejado de ser difícil.

EDUARDO MARTÍNEZ-MORA

Registrador de la Propiedad.