

dá que nunca. Acaso también, porque las armas de lo injusto, lo malo y lo equívoco son también más acusadas.

La propaganda y la publicidad son elementos de primera fila. La Verdad y la Justicia —se ha dicho— se imponen en todas partes. Pero son tantas las verdades y razones —con minúscula— que se exhiben por ahí, que la avanzadilla de toda semilla está constituida modernamente por la divulgación de los principios y esencias buenas, a través de la publicidad. Ya no me refiero sólo y exclusivamente a la rutinaria o deslumbradora del «anuncio», sino a esa otra, más seria, de la predicación, del deseo humano y político de la extensión de la cultura a todos; de esas batallas ganadas por la prensa y radio, desde Queipo de Llano, en nuestra guerra, a «las armas espirituales del Estado totalitario», como Kleist subrayó a la prensa y radio en el III Reich.

A veces, parecen contraponerse las ideas; parece que nos repugna un poco eso de «propaganda política», «propaganda religiosa», etc. Pero ceder en este camino es, no ya recelo, sino dar armas al contrario. Por eso, ya la *publicidad* va tomando caracteres más serios y consistentes, y se estudia y se analiza como ciencia o arte, donde entre un poco de Ética, un bastante de Psicología y un mucho de Sociología.

Existe en España todo un Código de Publicidad, promulgado en marzo de 1954. El periodista, el Licenciado en Letras, el escritor, tienen su pupitre distinguido en las Agencias publicitarias. Para la Alta Escuela de Estudios Mercantiles se ha pedido o sugerido la creación de una cátedra de Publicidad.

No son «voceadores» los que llaman la atención de las gentes. Cadenas de emisoras, redes de periódicos, millares de octavillas, millones de premios, son los que cada día, en todos los países y a todas las horas, se lanzan a conquistar un lector, un consumidor, un elector, una persona que se asemeje a un pensamiento o a una idiosincrasia. Las grandes obras de Gobierno se hacen públicas no sólo por la propaganda, vulgarmente dicha, sino por la publicidad, la divulgación de las esencias de la propia obra. La Concentración Parcelaria, los grandes planes regionales o provinciales —de Badajoz, Las Hurdes o Las Bardenas—, la Colonización, la Vivienda, etc., citando sólo aquéllas que tienen alguna relación inmobiliaria, suponen esta labor previa. No interesa a veces únicamente destruir prejuicios del labrador sencillo, fiel a su tierra y a sus costumbres,

sinó que importa, casi más, interesar a las grandes empresas industriales y económicas para el propósito de que se trate.

Tan trascendental es este papel, que ya Ortega y Gasset recababa para la Universidad una buena parte de la influencia de la prensa en la formación de una conciencia y de una opinión públicas. Porque, aún partiendo del «anticónvencimiento» individual de cada hombre ante la propaganda, sin embargo, las estadísticas revelan el influjo que ella ejerce directa o indirectamente. Todo depende de la maestría con que sea llevada esta magia del siglo XX que es la publicidad. Por lo menos mientras —como al prestidigitador— no se le coja en la trampa.

Propaganda y publicidad son, en definitiva, dos acepciones de una misma idea: deseo de convencer, a veces, de mero *dar a conocer* hechos, realidades, normas o principios. Propaganda puede ser el efecto de una ciencia, la Publicidad, y ésta, la salida o llamamiento para un interés o una empresa digna.

LA PUBLICIDAD Y LAS CIENCIAS JURÍDICAS

No es preciso hacer una extensa cita de preceptos legales en los cuales el legislador mantiene el criterio de una *publicidad* de los derechos, como requisitos o efectos de las normas. Y ello, tanto en el Derecho objetivo, de carácter substantivo, como en el Procesal.

Las leyes son —para Santo Tomás y Suárez— solemne o suficientemente promulgadas. Los Mandamientos de la Ley, impresos en el corazón y mente de los hombres, se graban en Tablas. Las palabras de Jesús se hacen eco en las montañas de Palestina y expresión en los Evangelios. Las normas del Digesto; los Códices o las Compilaciones, se conservan, divulgan y trasplantan en forma gráfica, al igual que los pregones, los edictos o las asambleas, son portavoces de las razones o sinrazones.

Los Códigos modernos son verdaderos tutores de los derechos civiles, penales o administrativos del ciudadano. Para saber hasta dónde se puede ejercitar un derecho, o para adivinar hasta dónde puede llegar una sanción.

La promulgación de la Ley se hace (art. 1.º de nuestro Código civil) a los veinte días de su *publicación* en el «Boletín Oficial del

Estado». Y dentro de las instituciones jurídicas de nuestros textos legales se dan las «obligaciones para tercero», las notificaciones, la expresión documental y pública de determinados actos, y la constancia de concretos Registros oficiales, en donde, como la Tutela, la Ausencia o la Propiedad, se puede decir se encuentran en estado constante de publicidad.

Y esa concepción del Derecho, dentro de la cosa que *se publica* —*res publica*—, se acentúa en nuestros tiempos en los que la seguridad social y jurídica se hace patrimonio constitucional de los Estados y garantía de los ciudadanos. La necesidad social es lo que justifica el Derecho, se ha dicho por el profesor italiano La Pira; y que allí donde surge aquélla, brota la norma jurídica, de manera que la finalidad del Derecho queda justificada con una necesidad social. De aquí que la publicidad de las necesidades sociales, o la de las normas jurídicas que las atienden, sean de gran utilidad y conveniencia.

En razón a ello, las Exposiciones de Motivos de las leyes recogen tantos fundamentos que han adquirido cuerpo de doctrina a través de la opinión, la publicidad, el «filtro» de la jurisprudencia, y la doctrina científica.

LOS REGISTROS OFICIALES DENTRO DE LA PUBLICIDAD

La publicidad jurídica, de carácter *genérico*, de que hemos hablado anteriormente, tiene dos aspectos: uno *adjetivo* y otro *sustantivo*. El primero se caracteriza por una proyección exterior, y es la mera divulgación, la «notificación», el dar conocimiento, y termina su misión con tal *dar u conocer*. El segundo tiene un contenido trascendente y básico, con efectos jurídicos incluso, no ya fiscales, administrativos o estadísticos, sino también sustantivos. De esta forma tendríamos una publicidad *adjetiva*, y una publicidad *sustantiva*.

La expresión máxima de estos dos aspectos la encontramos dentro de los Registros oficiales. En ellos se constata de manera fehaciente, a veces dando fe pública y auténtica —el protocolo notarial, los asientos del Registro de la Propiedad, al amparo de los Tribunales (art. 1.º de la Ley Hipotecaria)— o constatando hechos, circunstancias o actos, con una finalidad administrativa, fiscal o esta-

dística, al propio tiempo que con posibilidades de exteriorización para terceros.

Por eso los Registros oficiales de tantísimas clases —industriales; fiscales, económicos y jurídicos— son Registros *públicos*. Su publicidad mira al Estado, pero también a la sociedad. Los Registros de Patentes y Marcas, Buques, Aeronaves, de Protección intelectual, de Aguas, de Sociedades, de Actos de Ultima Voluntad, de Penados y Rebeldes, etc., son exteriorizadores de hechos que convienen e interesan a alguien más en concreto que a la propia sociedad.

Ahora bien: esos dos tipos de publicidad, *sustantiva* y *adjetiva*, puede decirse que no se excluyen. Tratándose de aquellos Registros oficiales, en ellos lo que predomina es una publicidad sustantiva, ya sea meramente *declarativa*, ya sea *constitutiva*.

No se da tan fácilmente aquel otro tipo de publicidad adjetiva que para más fácil entendimiento podríamos concebirla como *publicidad de la publicidad*, o propaganda de la publicidad. Generalmente es debido a que el Registro oficial o es preceptivo o viene impulsado por la Administración exclusivamente, como el de Penados y Rebeldes, el de Ultimas Voluntades, y, en otras, es lo suficientemente coactivo para que sea forzoso el acudir a él. No cabe, pues, una propaganda dirigida a orientar y a estimular la inscripción en el Registro de la Propiedad intelectual, o las Sociedades Mercantiles en el Mercantil, porque ello es presupuesto de formalización y de constitución, y no es acorde a la propia finalidad de dichos Registros.

II

LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El Registro de la Propiedad es público. Y es el Registro oficial en cuanto a la trascendencia social, unificada reglamentariamente, jerárquica y administrativa, estando regido por el *Registrador*, con funciones públicas y retribuido por Arancel. La naturaleza del Registro es pública, cuyo dominio eminente corresponde al Estado, su

utilización a los particulares con interés legítimo, y cuyo disfrute es para el Registrador con arreglo a las leyes.

Como es natural, todos los hipotecaristas concretan el estudio de la publicidad registral a sus dos aspectos más importantes: la *material* —legitimación y fe pública registral— y la *formal* —manifestaciones, exhibiciones y certificaciones—, cuyo desarrollo, regulación o comentario no vamos a analizar aquí, por tratarse de una modalidad denominada por nosotros sustantiva, puesto que por ella se producen unos efectos concretos, en ocasiones *erga omnes*, o en otras, provisionales o reducidos.

En consecuencia, ni la Ley ni el Reglamento se ocupan —ni tienen por qué—, salvo la mención del artículo 562, 4.º, de la publicidad *adjetiva*, a lo que vulgarmente se entiende por propaganda, y que no consistiría sino en la divulgación y conocimiento generalizado de los principios y normas hipotecarias, buscando una educación registral de los individuos y estimulando y generalizando la inscripción, que hoy por hoy se practica voluntariamente.

Hay, sí, una diversidad de preceptos que favorecen la inscripción, o la estimulan a través de la reanudación del tracto, la inmatriculación, etc. Pero la configuración de estos procedimientos está pensada desde el propio mecanismo registral, o, más concretamente, procurando la *concordia entre el Registro y la fe pública registral*, como así rubrica el Título VI de la Ley y del Reglamento. Y además oscurecida su aplicación por multitud de requisitos, al no existir un procedimiento único, que podría ser el acta de notoriedad, para llevar las fincas al Registro, nos encontramos con que no llenan por sí mismos una finalidad de verdadero estímulo y eficacia inscribitoria.

1861 : LA CORRIENTE DESINSCRIBITORIA Y SU RELACION CON EL CARÁCTER DE LA INSCRIPCIÓN

La eficacia de una institución jurídica puede radicar en dos circunstancias: o en el carácter forzoso de su regulación, o en el respeto, estímulo y aceptación que pueda tener por los sujetos a quienes va dirigida la institución. Es decir, por la exigibilidad de una norma o por la bondad de la misma. O el matrimonio canónico es obligatorio para todos los españoles que profesan la religión católica

—artículo 42 del Código civil—, o, en caso facultativo, se le dotan de ventajas superiores que le hicieran aceptas con normalidad y simpatía con todos. Cuando —como en el ejemplo citado— se reúnen los dos caracteres, la permanencia y la indiscusión de tal institución jurídica resalta a todas luces.

Esta eficacia se logra por caminos distintos: unas veces, por medio de la coactividad implícita en toda norma jurídica, a veces de manera sancionadora, como los impuestos de Derechos reales y del Timbre; otras, dando rango de existencia, y hasta de esencia, a los requisitos externos, con solemnidad constitutiva: todas las normas de inscripción de Sociedades mercantiles y de las hipotecarias.

El *caballo de batalla* de nuestra legislación hipotecaria ha sido justamente la alternativa de una inscripción constitutiva o declarativa. Superando todo el sistema embrionario y elemental anterior, a 1861, la Exposición de Motivos de la primera Ley Hipotecaria, contenida en el Real decreto de 8 de agosto de 1855, puntualizó muy acertadamente los efectos de aquella legislación, que no garantizaba la propiedad ni ejercía una influencia saludable en la prosperidad pública, ni estimulaban el crédito o la circulación de la riqueza, ni moderaban el interés del dinero, ni facilitaban la adquisición por nuevos dueños.

Pero este *estar en lo cierto* de los legisladores de 1861 no se tradujo en regulación legal cierta y eficazmente dirigida a cumplir tales lagunas, pues en la formulación positiva ni se hizo constitutiva la inscripción para la hipoteca, ni se desarrolló labor alguna de educación registral de los propietarios.

Son muchos los autores —Aragonés, Jerónimo González, Morell, Galindo y Escosura—, y lo destaca Roca Sastre, los que han estudiado la influencia del carácter o naturaleza de la inscripción en la corriente inscribitoria o desinscribitoria ante el Registro de la Propiedad, como institución jurídica que garantiza el dinamismo de los derechos reales sobre inmuebles.

Hoy parece reconocerse por todos la timidez del legislador de 1861 y sus prejuicios sobre una inscripción constitutiva— que desnaturalizaría el Registro, que no sería justa, que atacaría la libertad individual, que lo constituiría en censo de la propiedad, y que sólo interesaría a tercero— han sido criticados y refutados por la doctrina científica. El estímulo, la *propaganda*, de los beneficios y utilidad de la inscripción se quiso imponer por la propia bondad,

racionalidad y hasta generosidad de la norma hipotecaria. «En principio, como señalaba Morell, el pensamiento de la Ley no pudo ser más digno», pero la realidad nos ha desmentido incluso la propia generosidad de sus deseos.

Respondía a una etapa liberal, donde la libertad—que luego empapa tantas otras instituciones del Código civil, luego «socializadas»—importaba y se mantenía sobre la propia eficacia. Transcurrido cerca de un siglo, seguimos con parecido criterio donde el respeto a la voluntad y la bondad en la norma hipotecaria no se ha venido correspondiendo, no ya con una atención mayor de los propietarios, sino con las necesidades sociales de la propiedad.

1944: EL ARTÍCULO 313 DE LA LEY HIPOTECARIA Y EL ESTÍMULO PARA LA INSCRIPCIÓN

Superada ya en la doctrina la concepción de un Estado y de un Derecho exclusivamente individualistas, y destacándose en todas las doctrinas jurídicas, incluso en las de mayor marcado carácter conservador, las proyecciones sociales de la persona humana y de la propiedad, singularmente la inmobiliaria, todas las atenciones y delicadezas de la Ley de 1861 pueden resultar, hoy por hoy, innecesarias.

Parece ser que toda la literatura jurídica citada por Roca Sastre minuciosamente estaba de acuerdo (página 190 de su tratado «Derecho Hipotecario», edición 1948) en la necesidad de una reforma que hiciese la inscripción de carácter constitutivo, por lo menos tratándose de transmisiones por negocio jurídico. Sin embargo, no fué así.

Todo el estímulo para la inscripción estuvo basado en el artículo 313, precepto orientado en un sentido de inadmisibilidad oficial, con efectos entorpecedores y provisionales que no creo hayan hecho mucho ni poco para favorecer la corriente inscribitoria.

Y es raro el que todos los propósitos de la reforma se quedaran en un camino medio, es decir, entre el estímulo, la inadmisión oficial y la voluntariedad, cuando los precedentes del Derecho comparado, de la doctrina y de la opinión justificaban una innovación

o una evolución más profunda. La propia Exposición de Motivos de 1944 relaciona la corriente desinscribitoria con el carácter de la inscripción constitutiva o declarativa, y ello a pesar de reconocer taxativamente que el sesenta por ciento de la propiedad no ha ingresado en el Registro, llegando a decir que, «dadas las características de nuestra riqueza territorial, tan dividida entre modestos propietarios, sería difícil *hacer comprender* a la extensa población rural la diferencia esencial que media entre un vínculo meramente personal y una relación real», y luego dice: «Interin la mayor parte de ella permanezca al margen del Registro, no se podrán dictar... las disposiciones adecuadas...»

La justificación del legislador de 1944, pasados ya doce años, no resulta muy convincente; el propio Estado—no quiero citar otros ejemplos—impulsa constantemente, sin regatear esfuerzo, allí donde hay una relación o una necesidad justa y noble, por medio de disposiciones legales, que incluso pueden suponer innovaciones radicales en el modo de ser y de vivir de sus súbditos. El Seguro de Enfermedad no se ha esperado a ser obligatorio hasta que la mayor parte de sus obreros se hubieran asegurado voluntariamente. La sindicación tampoco se ha esperado a hacerla graciosa. La Concentración Parcelaria no ha esperado a su aplicación el que lo solicitaran pocos o muchos. La intención social y la finalidad que justifica un derecho impulsaban empresas y necesidades dignas, y el convencimiento individual o subjetivo se ha visto un tanto desbordado ante una conciencia pública y de bien general, de manera que la adecuación y el asentimiento a la norma tienen lugar poco a poco, casi *a posteriori*, e incluso cuando la obra está ya en marcha.

En materia registral, concretamente, el mayor avance se ha dado precisamente allí donde la inscripción se presenta con carácter constitutivo, como en la hipoteca; o allí donde el asiento o garantía registral han sido presupuestos de la Colonización, Construcción de Viviendas, Concentración Parcelaria, Préstamos Agrícolas e Industriales, Reconstrucción Nacional y su Crédito, etc. El resto de los procedimientos estimulativos, desde el artículo 313 de la Ley a los expedientes de dominio, títulos públicos de inmatriculación o certificaciones administrativas de dominio, siguen siendo insuficientes, lentos e impopulares, no resolviendo en absoluto el problema ya viejo e hipotecario, de llevar al Registro de la Pro-

piedad la totalidad o el mayor número de las fincas rústicas o urbanas.

ESTADO DE LA CUESTIÓN : NECESIDAD DE UNA PROPAGANDA REGISTRAL

Nos encontramos, pues, sin profundizar en nuevas construcciones dogmáticas o científicas, con que la inscripción, por su naturaleza, caracteres y efectos, no es por sí sola estímulo suficiente para llevar la propiedad inmobiliaria al Registro de la Propiedad y de manera que éste no resulte un Registro de minorías, sino de mayoría, que es el verdadero sentido que debe tener, anhelo de todo Registrador, no ya por razones económicas, sino porque nadie como él sabe la trascendencia pública y social de la inscripción.

No podemos esperar, como así llevamos cerca de un siglo, a que el legislador resuelva de un plumazo toda esa pereza legislativa y esa delicadeza y respeto a la voluntad para poner nuestro sistema hipotecario en paralelismo con los sistemas más progresivos, como el alemán o el suizo. Ya ha quedado trasnochada toda aquella distinción de economía pobre y de economía floreciente para relacionarlo así con la mayor o menor fuerza constitutiva de las inscripciones. Las afirmaciones de Morell, con referencia a la reforma de 1909, podríamos repetir las todos los días : los propietarios siguen reacios a inscribir, porque ante el Estado lo son mientras paguen contribución ; ante la sociedad, si poseen, y ante el Derecho Civil, si hay modo de adquirir.

Los enemigos de la inscripción siguen siendo los mismos : la desgana, el descuido, el recelo burocrático... y, sobre todo, la ausencia de una educación registral de los ciudadanos, que no podemos decir haya fracasado, porque, en realidad, muy poco se ha intentado en tal sentido. Nadie ha explicado al propietario suficientemente las ventajas que le reporta la inscripción, la revalorización incluso económica de su finca inscrita, los peligros de la doble venta y de los embargos, etc., etc. ; en una palabra, los efectos y ventajas de la inscripción se van abriendo camino muy despacio, muchas veces a base de tropiezos irreparables, con una lentitud mucho más acusada en las fincas rústicas que en las urbanas.

Es cierto que al Registro se acude «porque se ha de acudir», y no «salimos»—ni hace falta—a buscar a quien, convencido, se

dedicá a inscribir. La función patriarcal del Notario y la circunstancia de que la Oficina liquidadora de Derechos reales corresponda, en los partidos judiciales, al Registrador, suelen ser los medios prácticos más eficaces y superiores, incluso a cualquier otro procedimiento de carácter legal inventado, para procurar la inscripción.

Peró si observámos el panorama de la doctrina y de la jurisprudencia, veremos que estamos muy lejos de que, civilistas y magistrados, muestren un asentimiento favorable a la legislación hipotecaria. Muchos siguen calificándola de Ley adjetiva, y se aviente por los Tribunales una notoria aplicación restrictiva de sus principios, sin que queden exentos de ello los más consagrados, como la legitimación y la fe pública. Los plazos para los retractos no giran desde el asiento de presentación, adelantando el de la inscripción, como debiera de ser por el principio de prioridad y como la Ley de Enjuiciamiento civil lo estableció así en el artículo 1.720, sino el de la inscripción plena y definitiva.

De otro lado es posible que la carrera nuestra tenga sus dificultades, como podrían ser las derivadas—según algún maestro—de la indivisibilidad de ciertas fincas, por concentración parcelaria, patrimonio familiar, unidades mínimas de cultivo, división de Registros, etc., y si una labor divulgadora de las esencias hipotecarias estuviese lo suficientemente desarrollada podrían compensarse las desventajas económicas presuntas.

Con verdadera timidez me atrevo a sugerir este problema, que más que conveniencia profesional es anhelo y deseo que pueda envolver nuestras actividades. Nadie, sino los profesionales del Derecho Hipotecario, nos harán la labor. Fuera de nosotros es posible encontremos indiferencia o recelo para utilizar columnas de periódicos o páginas de revistas en tal sentido. Cuento sí, en mi haber, por debérselo más a Radio Nacional de España y a nuestro Colegio, la radiación en el tercer programa de nuestra primera emisora de unas charlas de cuarto de hora sobre los problemas más importantes de nuestro Derecho Hipotecario. Al sugerirme su director unos temas jurídicos, le hablé de nuestro Derecho Hipotecario, de cómo cumple una función social importante y el desconocimiento existente de sus ventajas e interés. Y Radio Nacional, que es órgano de propaganda al servicio del Estado, acogió generosamente mis conferencias hipotecarias, caso insólito en la radiodifusión española,

y sólo conocido en algunas emisoras extranjeras en sus más altos programas culturales.

Cuento lo anterior—y el Colegio sabe de la atención y satisfacción de Radio Nacional y de sus oyentes—, más que nada, porque este «éxito» es el que me ha impulsado a sugerir algunas ideas más, las que brotan de mi entusiasmo y conocimiento de algunos resortes periodísticos, aún cuando reconozco la falta de toda experiencia de que abundarán nuestros compañeros mayores. Otros podrán sostener con mejor base que yo que es mejor «no salir» de nuestra Revista profesional. Pero la incompreensión y el desconocimiento de fuera quizá sea debido a ese encastillamiento y a que la Revista no puede llegar a ellos.

Acercándose, no obstante, el centenario de nuestra primera Ley Hipotecaria, la oportunidad es inmejorable. Y esta conmemoración no debe cogernos de sorpresa, «despachándola» lo más honorablemente posible, sino que debe ser ocasión importante y aún decisiva de un esfuerzo noble para hacer llegar con seriedad científica al gran público—que es quien *inscribe*—los fines y las esencias de nuestra legislación. Criterios superiores, jerárquica y profesionalmente, existen para marcar en esto la pauta. Yo me someto a ellos y sólo me permito señalar los puntos más importantes, concretos, que, a la vez o separadamente, podrían estudiarse.

III

MEDIDAS GENÉRICAS

a) *Educación registral*

Es una expresión general que no tiene contenido objetivo y subjetivo determinado, tanto por las personas a quienes va dirigida como por los órganos o entidades que la pudieran dirigir.

La educación registral, en un Estado moderno y de Derecho, debe ser parte de una cultura cívica general. Las enseñanzas primarias o medias admiten muchos ángulos que llenen todas las dimensiones del saber y de la vida, como lo religioso, lo patrióti-

co, lo manual, el ahorro, el arte, la música, etc. El que no todo escolar o bachiller vaya a ser combatiente, hortelano, médico o poeta, no quiere decir que no se le instruya y eduque para la Patria, el árbol, la higiene o la poesía. Por idéntica razón, porque no todo el mundo haya de ir al Registro, pueden eludirse en absoluto casi, incluso para enseñanzas superiores, la divulgación de principios hipotecarios, dentro de la función jurídica y de seguridad que mueven un obrar social.

Casi todos creen que el Registro es para el Registrador; pocos conocen su verdadera trascendencia, aunque la verdad es que poca es la intensidad de nuestros esfuerzos para deshacer equívocos.

La educación registral comprende no sólo la de propietarios de fincas rústicas o urbanas, o muebles susceptibles de hipoteca mobiliaria, sino que se extiende a la de organismos públicos, sus funcionarios, instituciones de crédito y sus agentes. La resistencia que algún Registrador me contaba de ciertos Ayuntamientos para que por éstos se llevase a cabo la inmatriculación de sus bienes municipales, dando así cumplimiento a la Ley de Administración Local—que él procuraba estimular por cartas circulares—, es debida a un desconocimiento del valor de la inscripción, con trascendencias incluso en litigios con los particulares, como consecuencia de deslindes de montes públicos, catastro, parcelación de terrenos, etc.

Con este tipo de medidas genéricas, más que soluciones concretas, que abarcasen al escolar, al universitario, al profesional del Derecho o a los Municipios, lo que hemos sugerido es la necesidad de esta idea y de este impulso: hay que educar registralmente a los ciudadanos. A unos, más, y a otros, menos. Unos, pudiendo hacer mucho, y otros, poco. Pero esa conciencia registral está hoy muy descuidada, e interesa mucho al Estado, a la sociedad, a las arcas hacendísticas y a la seguridad jurídica de nuestros tiempos. Antes nos parecería el ideal de una cultura o meta básica la desaparición del analfabetismo. Pero ello, como presupuesto de una cultura cívica más lograda y concreta, en la que la satisfacción de nuestras necesidades humanas esté cimentada por el cumplimiento voluntario y libre de las normas que garantizan una convivencia social, y entre ellas las que regulan el dinamismo de los derechos reales sobre inmuebles o aquellos que tienen alguna relación de hipoteca mobiliaria.

¿Quién sabe si por este procedimiento indirecto logramos crear

un clima más favorable hacia una corriente inscribitoria que anime al legislador a dar un sentido más constitutivo a nuestras inscripciones hipotecarias.

b) *Apoyo del Estado*

Para esta labor debemos interesar la ayuda del Estado. No podemos ni debemos estar solos. Bien está que el Estado deje bajo la *responsabilidad personal* del Registrador—a diferencia del sistema alemán en el que responde el Estado—toda la mecánica registral. Pero si aquél obtiene así una retribución y un medio de vida, éste cumple también una buena parte de la seguridad jurídica que le está encomendada dentro de sus fines.

Ese apoyo debe ser tanto más requerido cuanto que, para tan gran empresa de educación registral y propaganda de las instituciones hipotecarias, el poderío del Estado resulta imprescindible, por sus impulsos, sus medios y sus resortes; y si logramos interesarle, no es difícil nos reciba con generosidad.

El Estado ya no va siendo esa cosa fría, oficiosa y anquilosada. Las entidades públicas van adoptando, desde la instalación oficial al mecanismo interno, un aire de modernidad que contrasta con el de otras épocas. Sobre sus planes hay una propaganda previa, muchas veces no ya de consigna o por circular, sino costosa, como el particular que interesa hacer propagar un producto o una obra literaria. Los Ministerios cuentan con servicios de información muy importantes, y a través de ellos se asoman en sus inquietudes a la prensa, radio o al gran público. Un ejemplo típico lo hemos tenido en Radio Nacional, emisora con una gran difusión, a pesar de lo cual, para hacer interesar sus programas de Navidad, acudió a páginas enteras de publicidad de casi todos los rotativos madrileños, con enorme desembolso económico. Destacamos las razones más importantes: porque el signo de la seguridad jurídica se ha hecho norma constitucional y pocas instituciones, como el Registro, la brindan tan fácil y expeditivamente; por el sentido especial de nuestro Estado, tan generoso para las empresas buenas; por el esfuerzo general hacia un nivel cultural y jurídico más completo; por la coyuntura feliz de un Ministro de Justicia y un Director general de Registros, tan enteros y entregados, y de una Junta Nacional de nuestro Colegio de Registradores, remozada y entusiasta,

y porque el centenario de la Ley Hipotecaria, que se aproxima, nos debe encontrar dispuestos y preparados.

c) *Entusiasmo de Registradores y Notarios*

Entre una educación registral del ciudadano y un apoyo del Estado, primer interesado de que los principios hipotecarios lleguen al gran público, hay un órgano activo, ejecutivo diríamos, que son los Notarios y los Registradores.

Ellos son los mejores «higienistas» del Derecho, a través de la función de la fe pública notarial y la registral. Recíprocamente se necesitan y se ayudan, porque si para inscribir es preceptivo normalmente el documento público que autoriza el Notario, éste es la persona que más directamente puede hacer notar a los otorgantes o partes la ventaja, el interés o la necesidad de que lleven las escrituras al Registro.

Yo no diré—como Ketteler, que decía que «si San Pablo viviera, se haría periodista»—que todos vayamos a sentirnos «propagandistas» de nuestras ideas hipotecarias, pero sí propagadores. Las fórmulas de cooperación amigables entre Notarios y Registradores es muy varia y no voy yo, aspirante, a descubrir nada nuevo. Sólo diré que del entusiasmo nuestro depende, más que de nada ni de nadie, el fruto de este deseo de todos de que el Registro de la Propiedad no sea un Registro de minorías, sino de todos aquellos que conscientes de su función—ya que no por el carácter constitutivo de la inscripción—acuden a él en franca mayoría.

MEDIDAS ESPECÍFICAS

a). *Fortalecimiento del Centro de Estudios Hipotecarios*

El Centro de Estudios Hipotecarios se corresponde con una de las altas misiones que tiene nuestro Colegio Nacional de Registradores, concretada en el artículo 562, 4.º, del Reglamento Hipotecario en el sentido de «fomentar los estudios de Derecho Inmobiliario y su divulgación mediante conferencias, memorias, organización de bibliotecas circulantes y demás iniciativas análogas». Su regulación

está desarrollada ya en el Reglamento de 1941, artículos de 28 a 36.

Esta idea de fortalecer nuestro Centro de Estudios Hipotecarios no es mía, sino que la he tomado de las propias manifestaciones y deseos del Vocal que tan acertadamente lo dirige. Pues bien: la plana mayor de todas las iniciativas, dentro de esta idea de la propaganda y educación registral, habría de ser nuestro Centro, que tiene un indudable carácter científico, pero que en su creación hay base suficiente para interpretar que esta otra misión de extensión —cultural—registral no le es ajena.

No me atrevo a señalar ideas, pues las tiene, y muchas, el Vocal Bibliotecario. Sólo una pequeña indicación: lo útil que sería formar un equipo de colaboradores del Centro de Estudios Hipotecarios, colaboradores directos, y no sólo ya los investigadores propiamente dichos, sino de gente más joven, que podrían ser, desde el principio, los aspirantes que lo desearan, quienes, por medio de becas, pudiesen desarrollar directamente una gran labor, cumpliendo un triple fin: procurar la superación y solera del Centro, obtener un recurso económico no respetable y evitar al aspirante ocupaciones que, para sobrevivir en la espera, le distraigan, aparten y le hagan olvidar muchas cosas de la carrera.

b) *Nuestra Revista de Derecho Inmobiliario*

La mejora de nuestra REVISTA CRÍTICA no la sugiero porque hoy por hoy pueda ser mejor. No lo sé. Ahora bien: si partimos de una mayor actividad del Centro de Estudios, si consideramos posible un apoyo del Estado y si la educación registral es preocupación nueva de todos, la Revista cobrará necesariamente nueva vida e impulsos. Creo que esto lo desean quienes acertadamente la dirigen.

Después de esto son fáciles todos los demás propósitos en orden a la movilidad o agilidad de las Secciones, estímulos económicos, suplementos, extensión y difusión de la misma entre los lectores, zonas o entidades más numerosas, de manera que en la prensa y radio oigamos las críticas, en los organismos la conozcan y en las bibliotecas todas exista y se lea.

Habrán partidarios, y muchos, de que nuestra Revista siga así, y «encastillados» en ella defendernos, viviendo cómodamente en el círculo de su ámbito y de nuestro espíritu de cuerpo. Pero si que-

remos «salir», si decidimos que nos interesa o no la educación registral del ciudadano y la publicidad de nuestros principios hipotecarios, me daréis la razón de que se pueden hacer muchas cosas en nuestra Revista, si se la dotan de medios y de colaboradores entusiastas. Pues ella será, indudablemente, lo que todos queremos, por más inteligencia y aciertos de su Director.

c) Cátedras de Derecho Hipotecario

Los estudios de Derecho Hipotecario en la Universidad suelen ser muy reducidos. En general son tan rudimentarios que suelen predisponer para el recelo y el disgusto, para cuando luego haya de estudiarse un grupo de temas más o menos importantes. No logra entusiasmar en la cátedra al estudiante, como otras ramas del Derecho Privado.

No pretendemos que se cree una cátedra o asignatura de Derecho Hipotecario, pues bastante recargados están los estudios de Derecho. Nos referimos a una cátedra de carácter patronal, como se han creado no pocas durante el Ministerio de Ruiz Giménez, con cuya modalidad nuestro tipo de Universidad pretende acercarse al tipo inglés o americano. Se creó la primera para don Eugenio D'Ors—cátedra de la Cultura—y después han seguido otras de Música, «Palafox»—en colaboración con la Academia General de Zaragoza—; la de Hispanidad, en Valencia, etc.

Esta cátedra tendría como maestros Registradores, Notarios, Magistrados, Abogados, etc., y en ella podrían desarrollarse cursos de conferencias, cursos monográficos y otras actividades. Nuestros Registradores de provincias, tan entusiastas todos ellos, podrían ser en ellas—carentes de las posibilidades de Madrid—verdaderos maestros de Derecho Hipotecario. Nadie mejor que ellos podrían explicar a alumnos universitarios, futuros miembros de las carreras Notarial o Registral o simplemente futuros hombres de Derecho, las materias de Derecho Inmobiliario, interesarles en su mecanismo y posibilidades, y hacer con ellos, incluso con otros oyentes mayores, una gran labor.

Las cátedras de Derecho Hipotecario en varias Universidades, regidas por un Patronato con representaciones de los Rectorados, Colegios Notariales y de Registradores, Audiencias, de Abogados,

etcétera, serían el más importante medio de difusión entre la juventud de los problemas hipotecarios. La idea es casi toda ella de Rafael Chinchilla, por eso lo citó con nombre y apellido, y yo me limito a apostillar la sugerencia.

Después de ello ya me atrevo a opinar que en este momento de la enseñanza, la cosa es viable y posible, por el auge y la estima que a las cátedras del Patronato tiene el Ministerio de Educación, por la movilidad de los profesores, lo económico para el Estado y el papel de colaboración entre la Universidad y la Sociedad, tan propugnado dentro de un ideal universitario.

d) *Planteamiento científico de los problemas hipotecarios: participación en ellos del Consejo de Investigaciones (Instituto de Estudios Jurídicos)*

Dentro de la Sección de Derecho Civil del Instituto de Estudios Jurídicos, del C. de I. C., existe una Sección de Derecho Hipotecario que tiene a su cargo la redacción de un Anuario.

No sé con toda certeza la influencia y medios con que cuenta tal Sección dentro de la órbita del Consejo. Pero su eficacia puede ser mucha, en colaboración con el Centro de Estudios Hipotecarios.

Todas las ramas del saber están enriqueciéndose con datos que proporcionan las ciencias auxiliares. No podemos limitar el estudio de los problemas hipotecarios a las Sentencias del Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a la doctrina o a las publicaciones. Hoy la Estadística, la Psicología, la Sociología y aun la Opinión Pública—a cuyo estudio existe un Instituto especializado—, pueden sernos muy útiles. Los datos en sí mismos (1) y en conjunto—además de los aportados reglamentariamente—, el conocimiento directo de los hechos, la auscultación de las realidades y fenómenos, los cuestionarios de Opinión, hábilmente preparados, pueden ser de gran utilidad para saber quién y cuántos inscriben, por qué, dónde hay mayor estímulo, prejuicios ante la inscripción, ventajas mayormente destacadas, opinión que merece la labor del Registrador, idea exacta o errónea sobre la función registral y la Oficina liquidadora de Derechos reales, etc., etc.

(1) Los Anuarios de la Dirección General en este sentido constituyen material de primer orden.

Todas estas cuestiones precisan una colaboración estrecha entre los distintos Institutos del Consejo de Investigaciones, porque en ellos hay mucho de Psicología, de Sociología, de Opinión Pública, de Estadística; pero quienes pueden desarrollar esta labor, más que psicólogos o sociólogos, son los Registradores, ayudados y orientados por ellos.

Por esta labor se nos haría más fácil el estudio de remedios y soluciones.

e) *Intercambio y relaciones con el exterior*

El conocimiento directo de los problemas hipotecarios proporciona, como en todas las cosas, una estimable base de estudio. Siendo la institución registral universal, el contacto con profesionales del Registro de otros países puede ayudar a hacer más fecunda la empresa de educación registral.

Suelen salir para el extranjero técnicos, economistas, profesores, escritores, militares y otros. Parece como si el Registrador español no tuviera que aprender de sistemas hipotecarios extranjeros para estudiar sobre su realidad, su mecanismo y su eficacia. Con esa opinión errónea de que el Registro es para el Registrador, creo que bien poco nos hemos preocupado de su extensión cultural, del intercambio o becas. Las relaciones con países hispanoamericanos, los Convenios intelectuales con varios otros, la protección que dispensa la Junta de Relaciones Culturales, con ayuda de otros organismos; pueden hacer que dos, tres—o los que se estime convenientes—Registradores o Aspirantes, puedan ser también becarios y favorecidos con la alta acogida que nuestro Estado y sus ministros dispensan a quienes, por tal medio, procuran una superación en su profesión.

o

f) *Semana Registral en una Universidad de Verano*

Si la permanencia en países extranjeros puede facilitar el conocimiento de preocupaciones comunes, el contacto entre compañeros de procedencia distinta, nacional o extranjera, puede sernos muy útil.

En España funcionan ya varias Universidades Internacionales de Verano. De las varias que conozco creo que ninguna como San-

tander para convocar una especie de Semana Registral con un programa general o concreto de conferencias y de temas a discutir en vivo diálogo. Creo que alguna vez ya se ha organizado una Semana Notarial. Con aportaciones de varios Ministerios, Colegio Nacional y autoridades provinciales, podrían adjudicarse unas becas de asistencia para determinados Registradores y Aspirantes, y allí con hermandad, con afanes de superación, trasladar, por unos días, un poco de esas tertulias varias de España donde se comenta, se habla y discute de problemas hipotecarios.

g) *Intensificación de los medios informativos*

Unos, los directamente sugeridos por el Ministro de Justicia, que tanto interés ha demostrado siempre por los problemas hipotecarios, o a través de su Director general de los Registros, Servicios Informativos del Ministerio o Centro de Estudios Hipotecarios.

Otros, más concretos, que podrían ser los derivados de una cooperación con los generales Servicios Informativos del Estado, de la Dirección de Información, de Prensa y Radiodifusión, para que en sus folletos, colaboraciones y emisiones se diese una acogida racional a los problemas hipotecarios, como integrantes de una educación jurídico-registral que tanto afecta a la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias.

Al lado de esto, organización de ciclos y conferencias, memorias, bibliotecas, dentro de la misión del Centro de Estudios Hipotecarios, con el doble afán científico y divulgador; estimulando o publicando tesis doctorales sobre la materia; creando premios para la prensa diaria que tenga un contenido hipotecario; envío de circulares, carteles, folletos y otros medios informativos e, incluso, conseguir que dentro de la campaña de Extensión Cultural que en los pue'b'os realiza la Comisaría del mismo nombre se incluyan charlas o disertaciones por Registradores que orienten a sus vecinos y estimulen la difusión de los principios inmobiliarios del Registro, para romper el recelo y el desdén que especialmente en los pueblos hay sobre nuestras cosas.

JESÚS LÓPEZ MEDEL

Prof. de la Universidad y del C. de Aspirantes a Registradores de la Propiedad.