

«Realidades y problemas en nuestro Derecho registral inmobiliario»

El día 12 de marzo de 1962 hubo fiesta grande en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. Presidió el acto don Esteban Bilbao. A sus lados, académicos ilustres, miembros de la Junta de Gobierno de la Corporación y otras personalidades: el maestro Castán; don José Alonso Fernández, Director general de los Registros y del Notariado; señores Ubierna, Castejón, Fernández Cuesta, etc. Entre el público, numeroso y atento, juristas de diversa especialidad, y una nutrida representación del Cuerpo de Registradores de la Propiedad, tanto de los jóvenes como de los maduros. En el estrado, frente a frente, dos Registradores ejemplares, insignes cultivadores de los estudios de Derecho hipotecario, y ambos Ramón de nombre: don Ramón de la Rica y Arenal, académico electo, y don Ramón María Roca Sastre, que va a contestar al primero.

El discurso de ingreso que va a leer La Rica tiene un título a la vez sugestivo y desazonante: "Realidades y problemas en nuestro Derecho registral inmobiliario". En él se adivinan enlazadas la visión de la realidad registral, la diagnosis de sus imperfecciones y la integración de sus normas en un orden homogéneo.

Comienza el señor La Rica su discurso de ingreso recordando a su predecesor en la Academia, don Nicolás Pérez Serrano. La figura de don Nicolás, maestro admirado de la mayoría de los presentes, es puesta de relieve con afecto y con justicia por el nuevo académico. Seguidamente justifica el disertante la elección del tema propuesto. No hacía falta la justificación para quienes conocen la dedicación humana y profesional de La Rica. Dos son, según confesión propia, los motivos del mismo: en primer lugar, la especialidad jurídica de don Ramón, Registrador por vocación y profesión, vinculado permanentemente a la práctica del Registro y a la cavilación de sus problemas. Además, la circunstancia feliz de conmemorarse, ahora hace un año, el centenario del régimen inmobiliario que implantó la Ley de 1861, lo que hacía propicio una reflexión general o de conjunto sobre nuestro sistema.

La primera parte de la lección de La Rica analiza la "Efectividad de la Inscripción". La realidad más patente en nuestro actual Derecho inmobiliario registral—empieza diciendo—, la que primero se advierte, es el gran valor efectivo de la inscripción en el Registro: es decir, los singulares efectos jurídicos que de ella se derivan, efectos no sólo relativos a la protección del sujeto que inscribe, sino también otros más extensos de orden público, oficial, social y estadístico. Limitándose a los primeros, es decir, a la eficacia de la inscripción sobre el derecho inscrito, y recogiendo una clasificación ya elaborada por el propio autor (1), distingue cuatro grupos de efectos: a) constitutivos; b) presuntivos; c) defensivos o inmunizantes; d) activos u operantes. Dentro de los

(1) "Valor efectivo de la inscripción". Ilustre Colegio Notarial de Valencia: Curso de Conferencias 1948. pág. 47 y siguientes.

efectos constitutivos incluye el disertante no sólo los supuestos de la hipoteca y la superficie, sino también los derechos de arrendamiento y de opción. Entiende La Rica que son estos últimos derechos que no alcanzan su plenitud real, que no son "verdaderos derechos reales" hasta que se inscriben, por lo que, sea cual fuere su primitiva naturaleza personal, es a través del Registro como alcanzan su eficacia real, de la cual la inscripción sería así elemento constitutivo (2). Al tratar de la titularidad arrendaticia, señala La Rica con cautela la excepcionalidad de las nuevas formas de arrendamientos protegidos, y cómo su enérgica protección legal queda al margen de la protección normal del Registro, aunque no llega a apuntar los arduos problemas que la actual legislación arrendaticia plantea al mecanismo registral (subsistencia del arrendamiento en período de prórroga forzosa sin necesidad de inscripción frente al nuevo dueño; extensión y límites de la inscribibilidad del derecho de retorno; mala fe del arrendatario; tanteo y retracto arrendaticio y Registro de la Propiedad; prioridad excluyente de la hipoteca sobre el arrendamiento, etc., etc., y tantos otros problemas no suficientemente estudiados aún en nuestra Patria). En fin, la inscripción es constitutiva no sólo por principio en los casos de adquisiciones a *non domino* protegidas por la fe pública registral, sino también respecto a toda la propiedad ya inscrita, en cuanto que no basta para su adquisición perfecta el contrato y la tradición, porque entonces no podría perjudicar a un titular posterior inscrito de la misma finca, según el artículo 32, siendo precisa la inscripción como complemento de la adquisición perfecta. En definitiva, la presunta energía constitutiva de la inscripción juega para la oponibilidad de los derechos, como hemos visto, y esto en sus dos manifestaciones, tanto de adquisición a *non domino* (art. 34 L. H.) como de mera oponibilidad (art. 32).

(2) Incide esta opinión sobre el viejo problema de si los derechos personales pueden convertirse en reales por la inscripción, cuestión que se suscitó principalmente al admitirse la inscribibilidad de la titularidad arrendaticia del Código civil. La objeción con que tropieza esa construcción es también clara: sea cualquiera el grado de publicidad de un derecho y la energía de su repercusión sobre los terceros adquirentes, mal puede pensarse que la naturaleza misma de un derecho pueda variar según sea o no objeto de inscripción. Por eso, a nuestro juicio, mejor que atribuir efectos reales a un derecho personal registrado, sería considerar al Registro como requisito no de "realidad" sino de oponibilidad. No se trata tanto de que el derecho tenga en su estructura la característica de un derecho sobre la cosa, sino de que pueda o no oponerse a los adquirentes posteriores de facultades sobre la misma cosa. Por otra parte, la vieja distinción entre derechos reales y personales ha perdido en la doctrina actual buena parte de su eficacia dogmática. La línea de separación entre ambas categorías resulta muchas veces difícilmente perceptible. Ni es cierto que se inscriban sólo los derechos reales ni resulta satisfactorio sostener que todo derecho inscrito produce efectos reales. Por eso en el tráfico actual de los bienes, al tratar de matizar su respectiva eficacia, quizá tenga más importancia que la distinción real —personal, la de oponible y no oponible. No es que una distinción venga a reemplazar a la otra; sino que, mientras no se encuentre otro esquema mejor, y al menos en cuanto a los limitados efectos de su repercusión sobre el tráfico, el criterio de la realidad puede ser suplido por el de la oponibilidad. La publicidad registral sería requisito de oponibilidad y la inscripción constitutiva en cuanto al efecto típico del Registro de subsistir frente a terceros. La diferencia de matiz viene a resolver el problema de la naturaleza unitaria del derecho, y centra el juego del Registro en su justa eficacia. La posición de la doctrina dominante, de que se hace aquí eco LA RICA, ha tomado el todo por la parte, al recoger la oponibilidad *erga omnes* del derecho real, que es así una de sus más importantes características, pero no la única, como base de aquella figura.

Al lado de los efectos constitutivos se contemplan los llamados efectos presuntivos de la inscripción o manifestaciones de la legitimación registral. Se incluyen aquí las presunciones *iuris tantum* (legitimadora general que releva de la carga de la prueba al titular inscrito: art. 36 L. H.; presunción de posesión—art. 38—relativa no al *ius possidendi*, sino a la posesión real y efectiva, comprensiva de la *accessio possessionis ad usucapionem*, según el artículo 35; y presunción de buena fe del artículo 34). En cuanto a las presunciones *iuris et de iure*, se señala la adquisitiva del artículo 34 y la presunción de título para usucapir derivada de la inscripción. Según La Rica, no es que se presuma el título, sino que la inscripción lo suple, con lo que se revela una vez más la dualidad normativa entre propiedad inscrita y no inscrita.

Los efectos defensivos o inmunizantes, los más numerosos, se traducen en la inmunidad frente a títulos no inscritos—consecuencia negativa de la oponibilidad registral—, ya en general, a través del artículo 32, ya en especial frente a títulos anteriores o simultáneos que, aunque cronológicamente preferentes, son postergados por su falta de inscripción (art. 17); en la necesidad de atacar el asiento del Registro al ejercitar acción contradictoria del derecho inscrito, por presumir exacto el contenido de aquél (art. 38); en la relativa inmunidad del titular inscrito frente a la usucapion contraria que recoge el artículo 36, y que exige respecto del tercer adquirente inscrito una especialísima diligencia para ser protegido, al menos en cuanto a los derechos susceptibles de contacto posesorio, lo que lleva a La Rica a calificar de pluscuamperfecto a este especial tipo de tercero, por su mayor exigencia. Creemos, sin embargo, que el titular inscrito que contempla el artículo 36 no es originariamente y en su esencia diverso del tercero protegido del artículo 34, estando sometida su protección a iguales requisitos. Lo que ocurre es que aquí se plantea un caso de especial virulencia, por la posible colisión entre las dos formas normales de publicidad: la posesoria y la del Registro. La posesión es la forma primaria y más normal de exteriorizar el derecho que se tiene sobre una cosa. Pero algunas veces la seguridad derivada de esa publicidad posesoria—más sencilla, pero más tosca—no basta para garantizar las necesidades del tráfico; otras no se acopla a la propia naturaleza de los bienes—muebles o inmuebles—; otras, en fin, no es posible—hipoteca, derechos sin posesión, etc.—. Entonces se arbitra la publicidad formal de los Registros públicos, más intensa, pero también más compleja. Normalmente, ambas formas de publicidad coexisten y se complementan recíprocamente. Excepcionalmente pueden entrar en colisión. Y en estos casos es natural que la concurrencia contradictoria de ambas publicidades exija, para que triunfe una sobre la otra, especiales cautelas. Tal el caso que nos ocupa. Por eso la cognoscibilidad cualificada del tercer adquirente que matiza su buena fe protegible no juega cuando es objeto de usucapión un derecho sin posesión. En fin, también, como manifestación de estos efectos defensivos, se recoge la exigencia del tracto sucesivo, que preserva al titular inscrito de las consecuencias de los negocios jurídicos que él no haya consentido, así como de los procedimientos de apremio, judiciales o administrativos, no dirigidos contra el mismo titular registral. Este a su vez no se ve perjudicado por las acciones de nulidad, revocación, resolución y rescisión cuya causa no conste previamente inscrita.

En cuanto a los efectos activos u operantes de la inscripción, se señalan: la publicidad formal absoluta del derecho inscrito, consagrada por el artículo 221 L. H.; la facultad dispositiva registral del titular; la acción privilegiada para la efectividad del derecho inscrito, que recoge el artículo 41 L. H., y la facultad de ejercicio judicial y administrativo del derecho inscrito en los términos regulados por el artículo 113 L. H.

En la segunda parte de su discurso insiste La Rica sobre la dualidad legislativa existente en nuestro derecho inmobiliario entre la propiedad inscrita, y la no inscrita, regida la primera por la L. H. y la segunda por el C. c., ampliando ideas más de una vez expuestas por su autor. En virtud de razones históricas bien concretas y claramente aludidas, la L. H. y el C. c. coexisten como cuerpos legales separados y, en algunas de sus soluciones, contradictorios. Consecuencia de ello es la dualidad entre ambos tipos de propiedades, realidad confirmada incluso por el propio legislador de la Reforma de 1944. El título y el modo de la doctrina civil no bastan para constituir con eficacia *erga omnes* el dominio si se trata de fincas inscritas; ese derecho real, nacido sólo al amparo de la legislación civil, no será esgrimible ni eficaz frente a un tercero que inscriba su título en el Registro. Y, por el contrario, con título e inscripción, medie o no medie la tradición, el derecho real es válido y eficaz frente a todos, incluso frente al otorgante. En cambio, la propiedad no inscrita, regida exclusivamente por el C. c., se transmite mediante el título y el modo. Es necesario reconocer, por tanto, que la L. H., ajena a la tradición, rige para la propiedad inscrita y para la eficacia *erga omnes*; y que el C. c., fiel al título y al modo, rige para la no inscrita y para la eficacia inter partes.

No es éste el momento para tratar de matizar la tesis de La Rica, tan discutida en nuestra doctrina, y no exenta de una realista visión del problema de la concurrencia de ambos tipos de normas; problema que se enlaza con el más amplio de delimitar el campo de aplicación del Derecho registral frente al Derecho civil, y de justificar las diversas soluciones de ambos, así como de investigar el criterio formal de imputación de una u otra norma jurídica. Queda también trabada entre las palabras del conferenciante la cuestión de las relaciones entre tradición y Registro: el ámbito de eficacia de la tradición; la virtualidad sustitutiva de la inscripción respecto aquélla; la concurrencia protectora de posesión e inscripción y sus interferencias; la presunta eficacia inter partes del negocio civil traslativo y el juego oponible de la posesión—real o instrumental—allí originada; la precisión de si en el Registro se inscriben derechos ya formados o meros títulos sin desplazamiento posesorio, si el objeto inmediato de la inscripción es el acto, aunque la publicidad—de la que la inscripción es instrumento—abarque el derecho todo, con la consiguiente extensión o reducción de la calificación registral a la *traditio*; la necesidad de combinar las adquisiciones derivativas con tradición de aquellas otras en que ésta no juega—sucesión hereditaria, derecho sin posesión, etc., etc.—y tantas otras cuestiones relacionadas con esta problemática.

La tercera parte del discurso está destinada a estudiar la "Prevalencia de la buena fe en el sistema registral inmobiliario". Partiendo de la buena fe como realidad evidente de nuestro Derecho registral, se concibe como un reflejo del humanismo jurídico preconizado por Castán. El juego, casi siempre

automático, y a veces drástico, de los efectos de la inscripción podría facilitar combinaciones y ardidés inmorales urdidos por la mala fe. El Derecho se da para la vida, para los hombres, y en las relaciones entre éstos deben imperar las reglas éticas representadas por la buena fe. Pero de esta realidad indudable pasamos en seguida al problema subyacente. La dificultad estriba en precisar cuándo y de qué modo puede verse, a través de una buena fe presumida, la realidad de una mala fe acreditada. Porque el requisito de la buena fe en los sistemas registrales es un arma de doble filo: un paso de más puede reducir el valor de los asientos a una simple formalidad estéril, y un paso de menos puede convertir el Registro en efectivo burladero que celestinee al fraude. La Ley de 1944 ha dado entrada explícita al requisito de la buena fe, recogiendo la interpretación jurisprudencial del T. S. La doctrina dominante entiende que la buena fe no va más allá del ámbito de aplicación de la fe pública registral, y que tal cualidad debe existir en el momento de adquisición del derecho registrado. Pues bien, La Rica cree que el requisito de la buena fe no sólo actúa en el campo de la fides pública, y que el artículo 36 perfila un concepto de buena fe más exigente o plusquamperfecto, del mismo modo que la regulación de la acción pauliana en el artículo 37 priva de protección por ausencia de buena fe al que es cómplice en el fraude (3).

Se estudian los efectos de la inscripción en relación con la concurrencia de la buena fe y se dice que los efectos constitutivos pueden paralizarse por falta de esa buena fe en el titular. Esto es natural si se piensa que la buena fe es requisito o presupuesto de aplicación del mecanismo registral, al menos en su vertiente protectora. Sin ella no hay protección registral. Igual ocurre con los efectos presuntivos, en que tanto la presunción del artículo 38—positiva—como la del 97—negativa—descansan sobre aquélla.

No parece, en cambio, exacto sostener, como hace La Rica, que los llamados efectos defensivos (salvo las inmunidades de los arts. 34 y 36) y los activos o de actuación jurídica no son afectados por la existencia o carencia de buena fe. En cuanto a los primeros, porque, sea cual fuere la forma de su manifestación (inmunidad frente a lo no inscrito—arts. 32, 17 y 38—o frente a lo no resultante del titular anterior—arts. 20 y 38—), tales inmunidades se traducen, en definitiva, en una protección o defensa del titular inscrito (defensa frente a algo existente, pero inoperante), y la ausencia de buena fe en éste hace inaplicables tales defensas. Si se prueba que el titular registral tenía conocimiento de otro acto no registrado, su protección frente a éste carecerá de base. Y lo mismo ocurrirá si la no inscripción se debe a falta de tracto, cuando a pesar de ello el que inscribió conocía lo no inscrito. En cuanto a los efectos activos, tampoco pueden *a priori* predicarse con ausencia de buena fe. Ciertamente que la facultad dispositiva registral del artículo 20 puede ejercitarse sin entrar a matizar la buena fe

(3) Podría objetarse frente a ello que tanto la protección del tercer adquirente en relación con la usucapción como las repercusiones de la rescisión sobre el tercero cómplice en el fraude no son más que manifestaciones o forma de actuar del principio de fe pública registral, en cuanto que se precisan los límites de protección del titular registral frente a lo no inscrito. Según el grado de conocimiento del adquirente y su intencionalidad subjetiva se matizará en cada caso la extensión de su protección. Dicho sea como apreciación de mero detalle.

del disponente—que se presume: art. 34—; pero su situación privilegiada frente a los actos de disposición del verdadero dueño no inscrito no subsistirá si se demuestra que conocía esa titularidad extrarregistral. Otra cosa es que, en relación con el tercero que adquiere fiado en esa ilícita disposición, vuelva a entrar en juego la protección del Registro, precisamente en función de la buena fe del subadquirente. La inadmisibilidad de documentos no inscritos que establece el artículo 313 descansa en las mismas razones y en la presunción aparente de buena fe. Más dudoso sería negar el ejercicio del procedimiento del artículo 41 al titular inscrito sin buena fe en su adquisición. Quizá porque aquí la ejecutividad del trámite procesal se aviene mal con esa *ulterior matización*, sin perjuicio de que ésta pueda ser alegada y en su caso triunfar en el juicio declarativo correspondiente.

Ceemos, pues, que la buena fe debe estimarse quicio y requisito indispensable para el despliegue de la protección registral, en función de su misma finalidad de protección del tráfico.

El capítulo cuarto se dedica a las relaciones entre el Registro y la función social de la propiedad, realidad de las más efectivas y modernas—son palabras de La Rica—en nuestro Derecho registral inmobiliario, que no previeron ni pudieron prever los legisladores de 1861. Nuestro sistema se concibió para favorecer, en primer término, los intereses privados, y ello explica que la inscripción fuese voluntaria y la costeasen los propios interesados. Pero la situación ha cambiado. De una propiedad privada individual se ha pasado a una propiedad de marcado matiz social, o de interés público, que impone nuevos deberes a los propietarios en aras del bien común y para la satisfacción de las necesidades sociales. Tiene todo esto su apoyo en la doctrina pontificia, en las modernas Constituciones políticas y en las mismas leyes fundamentales del Estado español. Pues bien, esta función social que la propiedad debe cumplir, esta sujeción al bien común halla, por lo que respecta a la propiedad inmueble, en la institución del Registro de la Propiedad el instrumento más apto para el cumplimiento de aquellas funciones. El conferenciante recoge las modernas teorías que conciben al Registro de la Propiedad como un servicio público. Por todo ello, la política social del régimen español, con sus aplicaciones de colonización, construcción de viviendas, concentración parcelaria, patrimonios familiares, repoblación forestal, urbanismo, propiedad horizontal, etc., encuentra en el Registro una colaboración indispensable.

A continuación estudia el nuevo académico un problema acuciante, necesitado de urgente solución: el de la realidad física de las fincas y la conexión entre Registro y Catastro (4). La deseada coordinación tropieza en la práctica con serios obstáculos: la inscripción de fincas en el Registro fué previa en muchos casos al comienzo de los trabajos catastrales. Además, de nada serviría una coordinación momentánea, consecuencia de la voluntariedad de la inscripción. En fin, habría que distinguir entre la identificación registral de las fincas urbanas y la de las rústicas. La coordinación debe hacerse *a priori* en las

(4) Recordemos que el tema fue objeto de una documentada Ponencia y provocó animada discusión en el Congreso de Derecho Registral celebrado el año pasado con motivo del Centenario de la L. H.

inmatriculaciones y *a posteriori* respecto de las fincas ya inscritas, o sea, después de inscritos los títulos transmisivos o modificativos. Pero conviene reducir el tópico del Catastro a sus límites, que son, respecto al sistema registral, mucho más modestos de lo que la opinión general ha venido considerando.

En el capítulo sexto se plantea el problema de la sustantividad de la inscripción y de la inscripción obligatoria. Pocos temas más discutidos y contradictoriamente defendidos en el estado actual de los estudios inmobiliarios. El problema de la voluntariedad de la inscripción tiene para su resolución técnica dos caminos: el de la inscripción constitutiva, que descansa en la necesidad de la inscripción para la válida constitución de los derechos reales sobre inmuebles, incluido el dominio, y el de la inscripción obligatoria impuesta por el Estado a través de medidas coactivas. Mas, a juicio de La Rica, una u otra solución son, por hoy, de imposible realización total e inmediata. Tropiezan con la dificultad de tener que modificar buena parte de nuestro ordenamiento jurídico privado, y de que, al final, la realidad es siempre más fuerte que las previsiones del legislador. La voluntariedad de la inscripción consagrada por los legisladores de 1861, que pudo ser admisible en cuanto a la inmatriculación o ingreso de las fincas en el Registro, resultaba inconcebible para las fincas que ya habían sido inscritas y funesta para el éxito final de las nuevas instituciones. Dejando de lado el remedio puramente documental de los artículos 313 de la Ley y 486 del Reglamento, se hacen precisas con urgencia otras soluciones, transcurridos cien años desde la primitiva L. H. La solución no puede buscarse por el fácil camino de la utopía, como sería una obligatoriedad de la inscripción impuesta por la Ley con carácter general, frente a la opuesta realidad circundante, que la haría fracasar, o una declaración de sustantividad de aquélla, declarándola constitutiva, frente al contrario sentido de la ley civil fundamental y de nuestras tradiciones jurídicas. La Rica se muestra partidario del sistema de la inscripción obligatoria-progresiva, preconizada por López Medel. Y dentro de ella alude como supuesto de aplicación a la propiedad de extranjeros, bienes de Entidades locales, propiedades forestales, propiedades acogidas a beneficios de legislación social protectora (concentración parcelaria, urbanismo, viviendas protegidas, colonización, patrimonios familiares, permutas forzosas, etc.), concesiones administrativas y propiedad inmueble ordinaria de elevado valor.

En la séptima y última parte de su discurso, estudia el conferenciante "el mito del tercero". Afirma que el concepto del tercero no es unitario porque de la propia ley surgen varios y muy diferentes terceros al precisar los efectos de la inscripción. Distingue, en efecto, un tercero general o *penitus extraneus*, tercero indiferenciado o sujeto pasivo universal de los derechos reales. Frente a éste, el tercero hipotecario, causalhabiente inscrito con título oneroso y buena fe de un titular registral anterior: tercero perfilado y protegido por el artículo 34. Entre ambos, destaca la existencia de otros tipos de terceros diversamente regulados en la L. II. Así el tercero en relación con el aplazamiento de pago no garantizado expresamente (art. 11); el que lo es en relación con las fincas adjudicadas por herencia o legado a favor de herederos no forzosos (art. 28); el protegido frente a la nulidad formal de las inscripciones (art. 21); el tercero del artículo 32 no perjudicado por lo no inscrito que, según Núñez Lagos no necesita de onerosidad ni buena fe; el protegido frente a la uscapión consumada o que se consume

en el año siguiente a su adquisición (art. 36); el tercero frente a la cancelación (art. 76) o frente al pago de intereses de créditos hipotecarios (art. 114) o frente a la modificación de la hipoteca inscrita (art. 144), y otros muchos casos más, para cuyo examen remitimos a la lectura del texto íntegro. A pesar de lo cual, el mito del tercero ha dejado de serlo, y hoy no debe ser difícil precisar en cada caso frente al texto legal, qué persona o titular se encuentra en la posición de tercero, ya se trate de tercero civil general, o del tercero normal registral o del especialmente protegido por la fe pública del Registro.

Creemos, sin embargo, que el problema de determinar la situación jurídica del tercero debe ser simplificado y reducido a sus justos límites. Frente al tercero civil, el registral es el titular inscrito que refleja el art. 34 y con los requisitos en él establecidos. El tercero se nos aparece así como destinatario de la protección del Registro. La tesis que niega la exigencia de buena fe para el tercero del artículo 32 no parece bastante convincente por cuanto la no oponibilidad que dicho artículo establece mal se aviene con el hecho de conocer la existencia del derecho cuya virtualidad se niega. Igual ocurre con el requisito de la onerosidad, necesario cuando la protección del tercero implique pérdida del derecho de otro titular, y sin perjuicio de reconocer que el *adquirente a título gratuito* goce de igual protección —pero no más—, que la de su causante. En este tipo general de tercero protegido o subadquirente en relación con el Registro del artículo 34, encaja buena parte de los supuestos aludidos de tercero. Sólo cuando la protección de éste exceda de la normal del Registro, y trate de quedar inmune frente a una especial situación con publicidad posesoria de hecho, es natural que la mayor densidad de la tutela imponga una mayor cualificación de sus requisitos. No es que deje de ser o sea algo distinto del tercero, sino que lo es frente a una realidad distinta, más difícil de quedar desvirtuada.

El discurso del nuevo académico es contestado en nombre de la Corporación por don Ramón María Roca Sastre, quien traza la biografía personal y la jurídica del recipiendario con palabra justa no exenta de afecto. La actividad profesional de LA RICA, su intervención en diversas Comisiones legislativas, en el Colegio de Registradores a través de sus cargos más representativos y honoríficos, sus estudios, conferencias y trabajos son recordados nuevamente. Es toda una vida dedicada con brillante asiduidad a los temas del Registro. Roca Sastre centra su contestación principalmente en torno a dos de los problemas bosquejados por aquél.

En cuanto a la coordinación de Registro y Catastro, piensa Roca que si bien la identificabilidad registral de las fincas rurbanas es casi perfecta, la posible inmatriculación de fincas imaginarias llega a crear verdaderos problemas a las víctimas afectadas, casos que aunque sean excepcionales, los hace posibles la ausencia de un buen Registro fiscal urbano unida a la actual facilidad inmatriculadora del Reglamento Hipotecario. Problema que sube de punto en materia de fincas rústicas, donde no existe un buen Catastro, y que se traduce más que en la inscripción de fincas inexistentes en la práctica de la doble inmatriculación. Con un perfecto sistema de Catastro y con menos licencia inmatriculadora en los lugares donde impera la Ley Hipotecaria, este conflicto no podría darse tan fácilmente.

En relación con la conveniencia de adoptar el sistema de inscripción constitutiva y el de inscripción obligatoria o coercitiva, no cree Roca en el decisivo valor de estos pretendidos remedios como procedimientos idóneos para que la Ley Hipotecaria sea vivida con igual amplitud en todo el ámbito de España. El problema es producto de un variado complejo de circunstancias. Implantar, no de una vez, sino progresivamente el régimen de inscripción constitutiva parece idea excelente que debe encontrar acogida en el cauce legal correspondiente. Pero ni siquiera es bastante. Sólo cuando el Registro de la Propiedad haya entrado a fondo en toda España será posible establecer la inscripción constitutiva; y entonces sobrará el remedio por superación de la medida. Por lo demás, tampoco con la inscripción constitutiva desaparece —como pretenden algunos— la figura del tercero hipotecario, ni las situaciones de adquisición *non domino*, heredero aparente, etc. Al lado de las soluciones legislativas, hay otras de tipo psicológico, y siempre sin olvidar la distinción entre propiedad rústica y urbana, y los distintos tipos según extensión dentro de cada una, así com la necesidad de reducir la presión fiscal en la pequeña propiedad.

La sesión termina entre felicitaciones y aplausos. El discurso de La Rica ha sido preciso, claro. Sobró de expresión y recio de contenido. Iluminando y poniendo de relieve consideraciones alumbradas en muchos años de preocupada meditación. Si la realidad entera es problemática, La Rica ha sabido trazar el esquema de algunas realidades del Registro de la Propiedad español para bucear en los problemas que encierra. Pero ha sido sobre todo un estudio lleno de inquietantes sugerencias. Sea cualquiera la opinión que se sustente en torno a las cuestiones planteadas, los que trabajamos alrededor del Registro no podemos mostrarnos indiferentes a esas acuciantes realidades. En estos momentos de profunda transformación de la realidad social española y de renovado brío en los estudios de Derecho registral, el discurso de ingreso de don Ramón de La Rica en la Academia de Jurisprudencia, no puede pasar desapercibido para los estudiosos del Derecho.

Manuel AMORÓS GUARDIOLA

Registrador de la Propiedad