

¡Una cátedra, señora Ministra! (Pedagogía del Derecho Registral: un proyecto docente) (*)

SUMARIO: I. PROCLAMA INICIAL.—II. PLANTEAMIENTO GENERAL.—
III. ANTECEDENTES: LA FORMACION DE UN CUERPO DE DOCTRINA.—IV. ESCASA EFICACIA DE LA ENSEÑANZA DEL DERECHO REGISTRAL COMO PARTE DEL DERECHO CIVIL.—V. DIFICULTADES DE LA MATERIA.—VI. VALOR PERMANENTE Y ACTUAL DEL DERECHO REGISTRAL EN EL TRAFICO Y PARA LA SEGURIDAD JURIDICA.—VII. LA AUTONOMIA DEL DERECHO REGISTRAL, CUESTION PREVIA PARA SU ENSEÑANZA COMO DISCIPLINA INDEPENDIENTE.—VIII. EL FENOMENO DE LA DISPERSION CIENTIFICA DEL DERECHO.—IX. ENSEÑANZA COMO PARTE DEL DERECHO CIVIL: 1. VALOR DECISIVO DEL OBJETO. 2. REMISION EN BLOQUE DEL CÓDIGO CIVIL A LA LEY HIPOTECARIA. 3. EL DERECHO HIPOTECARIO ES EN BLOQUE DERECHO CIVIL. 4. EL DERECHO HIPOTECARIO MANTIENE SU UNIDAD DENTRO DEL DERECHO CIVIL, INCLUSO LA TEORÍA GENERAL DE LA PUBLICIDAD.—X. ENSEÑANZA COMO DISCIPLINA AUTONOMA REGULADORA DE UN UNICO REGISTRO JURIDICO.—XI. ENSEÑANZA COMO DISCIPLINA INDEPENDIENTE DEL DERECHO CIVIL, RECHAZANDO LA TEORIA GENERAL DE LA PUBLICIDAD JURIDICA.—XII. ENSEÑANZA DE UNA PARTE O TEORIA GENERAL (PRINCIPIOS COMUNES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL) Y DE UNA PARTE ESPECIAL (REGISTROS JURIDICOS EN PARTICULAR): 1. Los PRINCIPIOS INFORMANTES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL. 2. LOS LLAMADOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS COMO REGLAS DEL PROCEDIMIENTO Y COMO EFECTOS DEL SISTEMA REGISTRAL EN DESARROLLO DE LOS PRESUPUESTOS ESENCIALES DE LA PUBLICIDAD. 3. CONEXIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS CON SUS FUENTES PUBLICITARIO-REGISTRALES.—XIII. BASES PARA UNA ELABORACION AUTONOMA DEL DERECHO REGISTRAL.—XIV. DERECHO

(*) Este trabajo forma parte del Libro Homenaje a don JESÚS LÓPEZ MEDEL. Cuando se documenta y redacta es Ministra de Educación y Cultura, doña ESPERANZA AGUIRRE Y GIL DE BIEDMA, en la actualidad Presidenta del Senado. No obstante, se mantiene el título original, inspirador de la petición, que el actual Ministro del ramo y Registrador de la Propiedad, don MARIANO RAJOY BREY —¿por qué no soñar?—, a lo mejor atiende.

COMPARADO: EL DERECHO REGISTRAL ES UNA DISCIPLINA AUTONOMA.—XV. LA ENSEÑANZA DEL DERECHO REGISTRAL Y SU ORDENACION SISTEMATICA: 1. VARIEDAD DE ORIENTACIONES DOCTRINALES. 2. Los PRINCIPIOS HIPOTECARIOS Y LA ENSEÑANZA DEL DERECHO REGISTRAL.—XVI. PROYECTO DE ORDENACION DOCENTE DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO QUE SE PROPONE.

I. PROCLAMA INICIAL

El siglo xx empezaba a quebrarse, para iniciar su segunda mitad, cuando el Registrador de la Propiedad y prestigioso hipotecarista don RAFAEL RAMOS FOLQUES (1) se lamentaba del poco avance que, en el aspecto didáctico o de la enseñanza, había tenido el Derecho Hipotecario. A pesar —decía— del valor de la legislación hipotecaria como único medio de garantizar el comercio inmobiliario, de la existencia de una doctrina brillante y de una auténtica Jurisprudencia hipotecaria con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a pesar de la necesidad de conocer la materia de los Abogados, Jueces, Notarios, Registradores.

Había llegado el momento de encauzar docentemente la enseñanza del Derecho Hipotecario. «Por todo esto —decía en 1950 don RAFAEL RAMOS FOLQUES— parece llegado el momento de poder dirigirnos a los poderes públicos y decir:

«¡UNA CATEDRA, SEÑOR MINISTRO!»

El siglo xx agoniza y la enseñanza del Derecho Registral sigue siendo cuestionada, cuando no menospreciada, por nuestras autoridades académicas. A lo sumo se la incluye en las materias llamadas «*optativas*». Una terminología que seguro no habría de entender don RAFAEL RAMOS FOLQUES, ni entonces, ni ahora, en un momento en el que los más importantes organismos internacionales, como las Naciones Unidas o el Banco Mundial, o las naciones del centro y este de Europa, emergentes al mercado inmobiliario tras el cambio de signo de la propiedad, se han dado cuenta que no es posible resolver el problema de la seguridad jurídica en este mercado sin un adecuado sistema de publicidad registral institucional. ¿Es que las naciones modernas pueden, sin grave riesgo, simplemente *optar* por la seguridad jurídica?

A lo largo de este estudio, vamos a intentar profundizar en las razones que hacen más que aconsejable la enseñanza del Derecho Registral en las aulas

(1) RAMOS FOLQUES, RAFAEL, «¡Una cátedra, señor Ministro!», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año XXVI, núm. 268, septiembre de 1950, págs. 569 a 580.

universitarias. Pero ya, de entrada, queremos retomar y hacer nuestra la proclama que hizo hace cincuenta años don RAFAEL RAMOS FOLQUES y dirigirnos a nuestras autoridades para pedir, sin ambages, lo mismo que él pidió. En cualquier caso, como don RAFAEL RAMOS FOLQUES en 1950, nosotros, en 1999, nos dirigimos respetuosamente a la autoridad competente, porque nos consideramos cargados de razón, y le pedimos:

«¡UNA CATEDRA, SEÑOR MINISTRO!

II. PLANTEAMIENTO GENERAL

Son varias las cuestiones que se suscitan al encarar la problemática de la enseñanza universitaria del Derecho Registral.

En primer lugar, la *oportunidad, conveniencia o necesidad de su estudio*, de implantar el Derecho Registral en las Facultades de Derecho. Se entiende, como disciplina o asignatura con propia entidad, puesto que, como una parte o apéndice al estudio de los Derechos Reales, aunque con mínima vitalidad, existe ya y ha existido siempre, desde los tiempos de la primera Ley Hipotecaria. Esta conveniencia, de entrada, tendría un doble fundamento: el valor científico de la disciplina y su decisivo valor e influencia en la realidad del tráfico.

La segunda cuestión —por supuesto, aceptada la primera— sería *cómo ha de enseñarse o debe enseñarse* el Derecho Registral: si basta con acudir a los tratados tradicionales —generalmente extensas obras de respuesta a los agotadores programas de oposiciones— y elaborar un plan de enseñanza copiado o resumiendo sus epígrafes; o si es posible salirse de esos esquemas tradicionales. Es decir, si es posible establecer esquemas nuevos, de mayor simplicidad, buscando, tal vez, un enfoque más racional y asequible, en definitiva, más didáctico —puesto que de enseñanza se trata—, para la formación de un universitario.

Una tercera cuestión, relacionada con la anterior, sería *dónde, o mejor, cuándo ha de enseñarse* el Derecho Registral. Y no me refiero al centro de enseñanza que, sin ninguna duda, deben ser las Facultades de Derecho, sino al *momento* de los estudios de la Licenciatura en que sería oportuno introducir la asignatura de Derecho Registral. Concretamente, si su estudio —aunque sea como disciplina autónoma—, debe mantenerse tras el Tratado de los Derechos Reales, que suelen estudiarse en el penúltimo curso de la carrera, o debe cambiarse esa ubicación. El cambio al último curso vendría avalado, al menos, por dos razones:

1.^a La circunstancia de que en los planes de las Facultades de Derecho, el Derecho de Familia y el Derecho Sucesorio quedan para el último curso y

son muchas las situaciones y derechos protegibles por la publicidad registral derivadas de los mismos. Es decir —por vía de ejemplo—, que cuando hayan de explicarse la inscripción de particiones, o, como cuestión actualísima, que el derecho de uso o de atribución de uso de la vivienda familiar son inscribibles, el alumno sepa ya de qué se trata.

2.^a Porque actualmente el Derecho Civil no agota el campo de los derechos y situaciones inscribibles. Basta recordar la problemática que se suele englobar bajo la rúbrica de «relaciones con otras disciplinas» (2). Actualmente —podría decirse— todas las disciplinas del campo patrimonial, sean de Derecho público o de Derecho privado, generan sustancia publicable o inscribible en el Registro de la Propiedad.

III. ANTECEDENTES: LA FORMACION DE UN CUERPO DE DOCTRINA

Como dice RAMOS FOLQUES (3), desde un punto de vista docente, los primeros estudios del nuevo Derecho no podían hacerse sin que precediera su estudio crítico.

Estos estudios vinieron enseguida. La excepcional importancia de la Ley de 1861, que acababa de promulgarse, despierta de inmediato el interés de los tratadistas y exegetas del Derecho. Puede afirmarse que los primeros hipotecaristas nacen con la misma Ley.

Que se ha formado un cuerpo de doctrina excepcional, ininterrumpidamente, desde el mismo año de aprobación de la primera Ley Hipotecaria, patente del valor teórico y práctico de esta ciencia del Derecho, resulta de la relación que se recoge seguidamente, que no hemos querido llevarla a un apéndice fuera de texto, porque debe figurar aquí mismo, ya que el interés de los tratadistas y estudiosos del Derecho Registral es la prueba decisiva del valor intrínseco de la materia estudiada (4).

En el mismo *año de 1861* no sólo se publican numerosos comentarios parciales a la Ley en las revistas profesionales de la época, principalmente, la «Revista de Legislación» y el «Boletín de la Revista»: «Gaceta de Registradores y Notarios» y «Revista Hipotecaria», sino obras generales como las siguientes:

(2) MANZANO SOLANO, ANTONIO, *Derecho Registral Inmobiliario. Para iniciación y uso de universitarios*. Volumen I. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1991, págs. 231 y sigs.

(3) RAMOS FOLQUES, RAFAEL, cit., pág. 569.

(4) Algunas de las obras aparecen en el citado trabajo de RAMOS FOLQUES, págs. 570 y 571

- El doctor don JOSÉ HERNÁNDEZ ARIZA publica un libro titulado «Ley Hipotecaria comentada», con apéndices.
- Los licenciados don JOSÉ MARÍA PANTOJA y don ANTONIO MARÍA LLORET publican: «Ley Hipotecaria, comentada y aplicada» y un primer tomo del «Diccionario y Formularios».
- Don EDUARDO PÉREZ PEDRERO y don JOSÉ SIDRO SURGA publican «Repertorio de la legislación hipotecaria de España».

En el año 1862 ven la luz las siguientes obras:

- El tomo 1.º de la «Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior y con las legislaciones extranjeras», y el tomo 1.º del «Diccionario y Formularios», obras del Jurisconsulto don PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA, que nacen a impulsos de un ambicioso proyecto de la «Revista de Legislación y Jurisprudencia». Se trataba de elaborar una obra de Derecho Hipotecario con un método de estudio que ha venido observándose con posterioridad, y que había de contener: El texto de la Ley; concordancias de cada artículo con la legislación anterior; comentario a cada artículo; formularios al final de cada título, y repertorio alfabético o diccionario de la Ley.
- «La Ley Hipotecaria, precedida de una introducción histórica y seguida del Reglamento e Instrucción para llevarla a efecto», un tomo de bolsillo editado en Valladolid.
- Don MANUEL DANVILA, con prólogo de don EDUARDO PÉREZ PUJOL, publica «El libro del propietario», que aludía al nuevo Derecho.
- El segundo tomo de la obra «Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho Civil español», de don BENITO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, Catedrático de Ampliación de Derecho Civil, Penal y Mercantil, que dedica unos breves capítulos al Registro y al Impuesto de Hipotecas (4 bis).

En 1875 don NICOLÁS CANALES E IBÁÑEZ (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Granada), publica: «Legislación Hipotecaria Española: Historia, concordancia y explicación filosófica y exegética de las Leyes de

(4 bis) Puede verse el reciente libro *El Jurisconsulto Benito Gutiérrez, entre la Historia y la razón*, de JUAN CARLOS DOMÍNGUEZ NAFRIA, profesor de Historia del Derecho, publicado por el Seminario Jerónimo González, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 1997, en especial las págs. 45, 197 y sigs.

En la edición de Madrid de 1886, que cita DOMÍNGUEZ NAFRIA, se trata de los párrafos IV y V, Sección V, Capítulo V, Tomo IV de la obra de don BENITO GUTIÉRREZ citada, que llevan como rúbrica «De los Registros de la Propiedad» y «De la forma y efectos de la inscripción».

1861 y 1869 y de los Reglamentos para su ejecución» (Imprenta de Puchol y González, Placeta de Villamena. Granada, 1875). Se trata de concordancias y comentarios al articulado de la Ley y del Reglamento, precedidos de un extenso capítulo preliminar que califica el autor de «Parte científica» y que contiene un extenso y documentado estudio de la «Historia de la hipoteca en España».

En 1883 don RAFAEL RAMOS (abogado), publica «La legislación hipotecaria en forma de sinopsis» (Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación). Estas sinopsis se refieren sucesivamente a las inscripciones, las hipotecas, los derechos anteriores a la publicación de la Ley de 1861-69, a los Registros y a los registradores; lleva un apéndice con formularios y disposiciones.

LEÓN GALINDO Y DE VERA (oficial del Ministerio de Gracia y Justicia) y RAFAEL DE LA ESCOSURA Y ESCOSURA (oficial de la Dirección General de los Registros) publican los conocidos «Comentarios a la Legislación Hipotecaria de España y Ultramar» (Imprenta de Felipe Pinto. Madrid) en 1886, seis tomos. Son comentarios al articulado de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento.

En el año 1892 don JOAQUÍN MOSCOSO DEL PRADO Y ROZAS (Registrador de la Propiedad de Zaragoza y oficial de la Dirección General del Registro Civil y de la Propiedad y del Notariado) publica «Nuevo tratado de Legislación Hipotecaria de España y Ultramar» (Imprenta de C. Ariño. Zaragoza). Lleva una introducción sobre los antecedentes y la Ley de 1861 y sobre los fundamentos e importancia de la publicidad registral; y está dividida en tres partes dedicadas a las inscripciones (en general, hipotecas y derechos anteriores a la ley), los Registros y los registradores; termina con un apéndice de formularios y disposiciones.

En el mismo año de 1892 don BIENVENIDO OLIVER da a la luz su «Derecho inmobiliario español» (Rivadeneira. Madrid). Tomo I y único publicado.

En el siglo xx que ahora acaba, destacaremos las siguientes publicaciones:

El mismo año 1900, el Registrador de la Propiedad don MANUEL ALVAREZ MARTÍNEZ publica «El Código Inmobiliario de terceros» (se volverá a hacer alusión a este libro al resumir las opiniones sobre las dificultades de estudio de la materia registral inmobiliaria).

En 1906 MARTÍNEZ MOREDA publica «Comentarios y Jurisprudencia a la Legislación Hipotecaria», Madrid, dos volúmenes.

En 1909-1911 don PASCUAL ARAGONÉS Y CARSI, su «Compendio de Legislación Hipotecaria» en dos volúmenes. Madrid.

También en 1977 don EUSTAQUIO DÍAZ MORENO publica en Madrid dos obras de «Legislación Hipotecaria», una ajustada al programa para las oposiciones a Notarías determinadas; y la otra, en dos volúmenes, al programa para las oposiciones a Registros.

En 1918 GAYOSO ARIAS, SUS «Nociones de legislación hipotecaria», Madrid, dos volúmenes, ajustada al programa para las oposiciones a Registros.

Don JUAN y don JOAQUÍN MUÑOZ CASILLAS publican en Cáceres, el año 1921, un «Derecho Hipotecario» en dos volúmenes.

En 1927 don FRANCISCO BERAUD y don MANUEL LEZÓN FERNÁNDEZ (Registradores de la Propiedad) publican su «Tratado de Derecho Inmobiliario (adaptado al Programa de Oposiciones a Notarías. Instituto REUS. Madrid, dos tomos). Contesta a los 90 temas (XC) que en la época exigía el Programa de Notarías.

En 1928 don FELICÍSIMO CASTRO publica en Madrid, su «Manual de Derecho Hipotecario», obra ajustada al programa para las oposiciones a Notarías determinadas.

En 1931 la Asociación de Registradores de la Propiedad edita los «Principios hipotecarios» de don JERÓNIMO GONZÁLEZ MARTÍNEZ. Y en 1948 se publican los tres tomos de sus «Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil». En ambos libros se recoge la obra fundamental del maestro ya aparecida en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, por él fundada en 1925.

El mismo año 1931 FERNANDO CAMPUZANO Y HORMA (Registrador de la Propiedad) publica: «Elementos de Derecho Hipotecario». Obra ajustada al programa para las oposiciones a Notarías determinadas (Academia Editorial Reus. Madrid, dos tomos).

En 1934 don JOSÉ MORELL Y TERRY (Registrador de la Propiedad) publica sus «Comentarios a la Legislación Hipotecaria» (Madrid, 2.^a edición), cinco tomos y dos apéndices de JOSÉ MARÍA LÓPEZ TORRES del año 1943. Se trata de comentarios a los artículos de la Ley y del Reglamento Hipotecario, precedidos de unas «Ideas generales» sobre «Conceptos fundamentales del Derecho Inmobiliario».

El año 1941 ve la luz la primera edición de la monumental obra de don RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE (Magistrado, Notario y Registrador de la Propiedad), «Instituciones de Derecho Hipotecario», en tres volúmenes, que, en sucesivas ediciones, adoptaría el título de «Derecho Hipotecario». Se trata de un excepcional tratado, aunque el propio autor declare que se trata de unas contestaciones al programa para las oposiciones libres a Notarías y adaptado al de Registros.

El mismo año de 1941 don ENRIQUE GIMÉNEZ ARNAU publica en Madrid los dos tomos de su «Tratado de legislación hipotecaria».

En 1947 PASCUAL MARÍN PÉREZ (Catedrático de Derecho Civil) da a la luz una «Introducción al Derecho Registral» (Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid). No es un tratado o estudio de la legislación hipotecaria. Se centra en la evolución de la publicidad y elabora su conocida tesis del Registro Jurídico único, lanzando la idea de la relación jurídica registral que recogería y desarrollaría más tarde AMORÓS GUARDIOLA.

ANGEL SANZ FERNÁNDEZ (Notario): «Instituciones de Derecho Hipotecario» (Instituto Editorial Reus. Madrid), en 1947 (Tomo I) y 1955 (Tomo II). Contestaciones al programa de las oposiciones para Notarías.

En 1948 publica don RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL, Registrador de la Propiedad, la primera parte (Innovaciones) de sus «Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario» (Imprenta P. Madueño, Madrid). La segunda y última parte (Modificaciones) se publica en 1949. La reforma de 17 de marzo de 1959 le lleva a redactar unos nuevos «Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario», que publica el Colegio Nacional de Registradores el mismo año de 1959.

IGNACIO DE CASO ROMERO (Catedrático de Derecho Civil) publica en 1951, «Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad» (Instituto de Derecho Civil. Madrid). Libro preparado, según el autor, «para el estudio y difusión del llamado Derecho hipotecario». Está estructurado así: Introducción (Conceptos generales: Derecho Inmobiliario, Hipotecario, Registro de la Propiedad, Catastro). La introducción va seguida de siete partes que tratan: La historia del Registro Jurídico-Real; la teoría del Derecho del Registro de la Propiedad (la expresión *principios hipotecarios* está sustituida por la de *presupuestos*); los elementos del Registro de la Propiedad; la hipoteca; los procedimientos de ejecución hipotecaria; el Registro y la realidad jurídica y el crédito territorial y el Registro de la Propiedad.

ALFONSO DE COSSÍO Y CORRAL (Catedrático de Derecho Civil): «Instituciones de Derecho Hipotecario». 2.^a edición. Bosch. Barcelona, 1956.

JUAN FRANCISCO BONILLA ENCINA y JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ (Registradores de la Propiedad): «Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral». Madrid, 1963. Contestaciones al programa de Registradores de la Propiedad.

En 1967 publica MANUEL AMORÓS GUARDIOLA (Registrador de la Propiedad y Catedrático de Derecho Civil): «Sobre el Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía» (Centro de Estudios Hipotecarios), libro en el que desarrolla el concepto de «relación jurídica registral» y plantea su tesis del Derecho Registral como disciplina independiente del Derecho Civil (la recogeremos más adelante). Desde el punto de vista didáctico, su valor técnico está en que construye —como dijo JUAN JOSÉ BENAYAS, en el prólogo de la obra— «un sistema expositivo del Derecho Registral Inmobiliario».

CARMELO DÍAZ GONZÁLEZ (Registrador de la Propiedad): «Iniciación a los estudios de Derecho Hipotecario» (Editorial Revista de Derecho Privado), 1967, tres tomos. Contestaciones al programa de oposiciones para Registradores de la Propiedad.

BUENAVENTURA CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE: «Comentarios a la legislación hipotecaria», siete tomos. Granada y Pamplona, editados entre 1969 y 1973. Comentarios al articulado de la Ley y Reglamento Hipotecarios y disposiciones concordantes.

FRANCISCO HERNÁNDEZ GIL (Fiscal, Profesor adjunto de Derecho Civil): «Introducción al Derecho Hipotecario» (Editorial Revista de Derecho Privado). Madrid, 1970. Manual de 183 páginas, pero de gran interés, pues parte de un estudio previo de la publicidad en general y su distinción de figuras afines, poco habitual en los tratados sobre la materia (generalmente ignorado). Es indispensable para el estudio particularizado y mejor comprensión del Derecho Registral Inmobiliario. Se estudian sucesivamente, además: el concepto de Derecho Hipotecario, la historia de la publicidad, las fuentes, los sistemas hipotecarios, el instrumento de la publicidad (el Registro de la Propiedad) y, como parte final, los principios hipotecarios.

CELESTINO A. CANO TELLO (Catedrático de Derecho Civil): «Iniciación al estudio del Derecho Hipotecario». (Civitas). Madrid, 1982. Sigue el curso del documento desde que entra hasta que sale del Registro. Es decir, parece prestar interés especial al procedimiento registral.

ANTONIO PAU PEDRÓN, en 1983, publica «Elementos de Derecho Hipotecario». Ediciones ICAI-ICADE. Se trata de un libro breve (166 páginas más un apéndice de modelos), pero de distribución muy didáctica, conectando el Derecho Registral con su institución básica del Registro de la Propiedad y situando los principios hipotecarios sustantivos en la parte final, donde son más comprensibles, como eficacia del Registro, y no previamente como declaraciones abstractas.

JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO y FRANCISCO DE ASÍS SANCHO REBULLIDA (Catedráticos de Derecho Civil): «Derecho Inmobiliario Registral» (Librería Bosch). Barcelona, 1984. Obra muy apreciada, está dividida en doce epígrafes: conceptos generales, legislación española, elementos de la publicidad, inscripción, prioridad, eficacia y eficacia defensiva de la inscripción, otros asientos, organismos de la publicidad, presupuestos del procedimiento, procedimiento registral, inmatriculación y reanudación. Esta obra tiene su origen, precisamente, en unos apuntes impresos de cátedra que se publicaron bajo el nombre de «Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral» en 1957 y, según el propio LACRUZ, su «índice y sistema, inspirados en manuales y tratados extranjeros, suponían una *ruptura con la habitual exposición por principios*».

ÁNGEL CRISTÓBAL MONTES (Profesor extraordinario de la Universidad de Zaragoza): «Introducción al Derecho Inmobiliario Registral» (Editorial Librería General. Zaragoza, 1986). Se inicia con el estudio de la publicidad en general, como previo al de la publicidad registral, su historia y el concepto de Derecho Inmobiliario registral; sigue con el Registro como instrumento de la publicidad y los principios y los sistemas registrales.

JOSÉ ANTONIO ALVAREZ-CAPEROCHIPI (Profesor Titular de Derecho Civil): «Derecho Inmobiliario Registral». (Civitas). Madrid, 1986. Es un breve manual de 168 páginas, dividido en capítulos en los que se estudia sucesivamen-

te: el Registro de la Propiedad y los sistemas registrales, el sistema español, la organización del Registro de la Propiedad, el procedimiento registral, la finca y la inmatriculación, la inscripción y la eficacia de la inscripción. Es un libro lleno de sugerencias y con una visión muy actual de la publicidad —como nueva forma de ser del derecho y la propiedad— y su influencia en el crédito, la Banca y el sistema impositivo.

JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ (Registrador de la Propiedad): «Estudios sobre Derecho Hipotecario». 3.^a edición, dos tomos. Pons. Madrid, 1994. Contestaciones al programa de oposiciones para Registradores de la Propiedad.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA publica en 1988 el primer tomo de su «Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario» (Editorial Civitas, Madrid). En 1993 aparece el segundo tomo, y el quinto en 1999, íntegramente dedicado a las cuestiones Urbanismo-Registro de la Propiedad. Aunque todavía no ha agotado la materia, es la obra más profunda y exhaustiva que sobre Derecho Registral se ha escrito en la segunda mitad del siglo xx. Sigue el esquema tradicional: conceptos, historia, sistemas, principios hipotecarios, de los que ha desarrollado ya los de inscripción, legitimación, inoponibilidad, fe pública y prioridad.

Del autor, a quien dedicamos este trabajo, don JESÚS LÓPEZ MEDEL, deben resaltarse, entre otros muchos, algunos trabajos que tuvieron un gran impacto entre los hipotecaristas en el momento de su publicación y a los que hay que volver continuamente, para entender el desenvolvimiento de los Registros de la Propiedad españoles en la segunda mitad del siglo xx:

- «Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público» (varios números de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario del año 1958), que no puede estudiarse sin leer también su trabajo sobre la «Naturaleza de la función registral» donde desarrolla el concepto de «justicia registral» (*RCDI*, núm. 540, septiembre-octubre de 1980).
- «Modernas orientaciones del Registro de la Propiedad», publicado en 1961 con motivo del Primer Centenario de la Ley Hipotecaria, que expone la tesis de «el sistema inmobiliario de inscripción obligatoria progresiva».
- «El Notariado y los Registros», publicado en 1986 (Ministerio de Justicia, Centro de Publicaciones), en colaboración con JOSÉ LUIS MEZQUITA DEL CACHO, y subtítulo «Orientación vocacional y de estudios», en el que destaca el valor del Derecho como fenómeno cultural e histórico, expresión ética o moral, expresión de poder, realización de la libertad, expresión formal, técnica e instrumento; y concibe la calificación registral no sólo como control de legalidad-homologación purificadora, sino también como actividad científico-doctrinal de creación jurídica.

A todas estas obras hay que añadir el impresionante desarrollo puntual de la legislación hipotecaria contenido en la «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», desde su fundación en 1925 por don JERÓNIMO GONZÁLEZ MARTÍNEZ, con el solo paréntesis de la guerra civil 1936-39; así como en el «Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles» desde el año 1966 y las publicaciones del Centro de Estudios Registrales (antes Centro de Estudios Hipotecarios).

Por último, la Jurisprudencia tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, y la llamada Jurisprudencia hipotecaria con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, constituyen un extenso y completísimo campo de interpretación auténtica y de fijación del alcance de las normas hipotecarias.

IV. ESCASA EFICACIA DE LA ENSEÑANZA DEL DERECHO REGISTRAL COMO PARTE DEL DERECHO CIVIL

En 1924 don JERÓNIMO GONZÁLEZ habló de analfabetismo hipotecario (5), si bien de alguna manera atajado por los planes de estudios universitarios.

Ciertamente, en los años 1940 y 1950, los profesores IGNACIO DE CASO y PASCUAL MARÍN explicaban Derecho Hipotecario en la Universidad Central, en su Cátedra de Derecho Civil. Y lo mismo hacían en la Universidad de Sevilla los profesores don ALFONSO DE COSSIO Y CORRAL y don MIGUEL ROYO MARTÍNEZ, que acompañaba sus explicaciones con unos modelos de libros *ad hoc*, réplica de los utilizados en los Registros de la Propiedad. Estas explicaciones se daban en el segundo Curso de Derecho Civil, correspondiente al tercer año de la carrera.

En el Plan de Estudios Universitarios de España de la Ley de Ordenación Universitaria de 29 de julio de 1943, se incluyó una dedicación especial al Derecho Hipotecario durante un cuatrimestre del tercer curso.

Pero, como decía IGNACIO DE CASO (6), «esto no es suficiente para alcanzar un conocimiento integral de este *tratado del Derecho Civil*, complementario del de Derechos Reales, en la medida necesaria para la preparación de los cuestionarios de oposiciones; pero, al menos, implica el reconocimiento ofi-

(5) En el número 1, página 1, año 1925, de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, bajo el rótulo de «Nuestro Programa», decía don JERÓNIMO, «La radical transformación que con la Ley Hipotecaria de 1861 sufrió el régimen inmobiliario español y que motivó la creación del Cuerpo de Registradores de la Propiedad no ha producido todos los beneficiosos resultados que de ella se podían esperar. Culpa ha sido (...) y del abandono de los estudios inmobiliarios en Academias y Universidades.

(6) DE CASO ROMERO, IGNACIO, *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*. Instituto de Derecho Civil. Madrid, 1951, págs. 16 y 17.

cial de una enseñanza hasta ahora tan generalmente descuidada en las aulas del "alma mater" española, y de que la misma forma parte del Derecho Civil. No debe atribuirse tal olvido anterior a menosprecio por los Catedráticos de Derecho Civil de los estudios hipotecarios, sino a *carecer del tiempo necesario* para desarrollar en dos cursos el contenido extenso de aquel fundamental tratado jurídico-privado».

Hay, efectivamente, importantes estudios de Derecho Registral en obras de Derecho Civil, de las que destacaremos tres:

El tratado de LUIS DíEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (Catedrático de Derecho Civil), «Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial». Tomo III (Civitas), Madrid, 1995. En esta obra dedica la tercera parte (casi 250 páginas) al estudio de «La publicidad de los derechos reales y el Registro Inmobiliario», texto de excepcional calidad en el que rompe, en gran medida, con el esquema tradicional de estudio de la disciplina, particularmente en relación con los principios hipotecarios.

El libro de MANUEL PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (Letrado de la Dirección General de los Registros, Registrador de la Propiedad): «Derechos Reales-Derecho Hipotecario» (Universidad Complutense), publicado en Madrid, 1982, en el que estudia brevemente (90 páginas): El Registro de la Propiedad y la función registral, el procedimiento y los efectos, esquema didáctico que revela su condición vocacional de profesor universitario.

Y el estudio de M.^a ROSA VALPUESTA FERNÁNDEZ: «Derecho Inmobiliario Registral», en la obra colectiva «Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral» (Tirant lo Blanch), publicada en Valencia en 1994.

Pero, como puso de relieve RAMOS FOLQUES (7), el estudio docente del Derecho Registral Inmobiliario por los profesores de Derecho Civil se ha hecho *sin vida oral o explicativa*, por la escasez de tiempo durante el curso académico, lo cual ha tenido como secuela «la más limpia de las *inocencias hipotecarias* en el saber de los estudiantes».

Es decir, todavía no se ha hecho lo que corresponde a la trascendencia e importancia de la materia registral, que exige un plan de estudios de mayor extensión e intensidad, premisa necesaria para la licenciatura, y para ello debiera existir la Cátedra de Derecho Registral Inmobiliario.

En las «Primeras Jornadas sobre la Enseñanza del Derecho», celebradas en la Universidad de Granada en mayo de 1981, se estudió la conveniencia de incluir el Derecho Registral como asignatura en el plan de enseñanza universitaria (8).

(7) RAMOS FOLQUES, RAFAEL, cit., pág. 571.

(8) CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS, «Sobre la conveniencia de incluir el Derecho registral como asignatura independiente dentro del plan de enseñanza universitaria». Comunicación presentada a las Primeras Jornadas sobre la Enseñanza del Derecho. Univer-

Se dice en la Comunicación: Es necesario que la Universidad brinde a los estudiantes la ocasión de poder ir familiarizándose con aquellas materias que, si bien se imparten en el orden universitario, no se desarrollan con la amplitud y alcance que su dimensión y estructura social exigen.

Esta carencia la percibimos especialmente respecto al Derecho Registral, por dos razones:

- a) Basarse en textos hipotecarios que, por su aparente abstracción jurídica, no es fácil que despierten el entusiasmo ni la vocación juveniles.
- b) No existir en las Facultades de Derecho la asignatura independiente de Derecho Hipotecario o Registral, sino que se imparte dentro del Derecho Civil y difícilmente se llega a ella, por exigencias de tiempo en cada curso académico, con la extensión que su importancia exige.

V. DIFICULTADES DE LA MATERIA

El Derecho Registral o Hipotecario tradicional se ha tenido siempre como de difícil comprensión y entendimiento. Vamos a recoger un curioso muestrario que confirma este punto de vista:

- Cuando se preparaba el Proyecto de Ley Hipotecaria de 1860, la Comisión, ante los apremios de los legisladores, justificaba la tardanza en sus trabajos por tratarse de «materia árida y difícil».
- En el Preámbulo del primer Reglamento Hipotecario de 21 de junio de 1862, se aludía a las dificultades de su elaboración, tratándose de «materia tan grave y delicada».
- En el Informe sobre Registro de Hipotecas, elevado a la Comisión de Códigos por el Fiscal del Supremo Tribunal de Justicia, don Joaquín José Casado, en 1849, decía que estábamos «ante la más complicada y difícil materia de la legislación civil».
- En 1900, don MANUEL ALVAREZ MARTÍNEZ publica (como ya avanzamos) «El Código Inmobiliario de terceros», en el que dice, entre otras cosas: «La Ley Hipotecaria, clara en sus principios y muy lógica en su desenvolvimiento, a pesar de los años transcurridos desde su publicación, se observa que aún aquellas personas que más enteradas debieran estar de ella, la desconocen, considerándola algunos como *un confuso laberinto* y queriendo convertirla otros en *un verdadero logofrifo...*» Y este desconocimiento afectaba a la inmensa mayoría de letrados que ni

sidad de Granada, 8-10 de mayo de 1981. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 546, septiembre-octubre de 1981, págs. 1275 y sigs.

en las aulas universitarias, ni en los tribunales, ni en los diarios accidentes de la vida jurídica, han encontrado otra enseñanza hipotecaria que un *respeto supersticioso* a la ley fundamental».

— Don JERÓNIMO GONZÁLEZ llamó al Derecho Hipotecario, «las matemáticas y la geometría del Derecho».

— MARIANO HERMIDA LINARES habló de «ciencia oculta de Notarios y Registradores de la Propiedad» (9).

VI. VALOR PERMANENTE Y ACTUAL DEL DERECHO REGISTRAL EN EL TRAFICO Y PARA LA SEGURIDAD JURIDICA

Desde luego, puede apelarse a la razón histórica para justificar la importancia de una disciplina jurídica que, sin urgar en los antecedentes que ofrecen los antiguos reinos, cuenta con casi cinco siglos de tradición en la publicidad registral general, arrancando de la Real Pragmática de Don Carlos y Doña Juana de 1539, pasando por las Contadurías de Hipotecas establecidas por Carlos III en 1768, hasta la instauración del Registro moderno con la primera Ley Hipotecaria en 1861. Pero no es el momento de hacer ahora un detallado análisis histórico de la publicidad registral en España y fuera de España (10).

El panorama que actualmente ofrecen los Registros jurídicos de bienes; la preocupación del Derecho Internacional actual por contar con un adecuado sistema de publicidad como garantía del tráfico inmobiliario; los Congresos Internacionales de Derecho Registral; los actualísimos informes de instituciones como el Banco Mundial o la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas; así como la actividad tendente a la implantación de sistemas registrales fiables, que vienen desarrollando los países del Este europeo, emergentes a un mundo de reconocimiento de la propiedad privada y de libertad de su tráfico, son unas primeras e importantes razones para considerar la importancia actual del Derecho Registral (11).

El Banco Mundial, en un importante informe reciente, ha declarado que no es posible el desarrollo de una economía de mercado eficiente sin la

(9) Vid. *Problemas fundamentales de Derecho Inmobiliario Registral*. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1973.

(10) He desarrollado esta cuestión en mi libro *Derecho Registral Inmobiliario. Para iniciación y uso de universitarios*. Volumen I, ya citado, págs. 43 y sigs. Y en el estudio «Eficacia de la escritura en el tráfico jurídico», publicado en el libro *Estudios sobre Derecho Documental*, Consejo General del Poder Judicial y Consejo General del Notariado, Madrid 1997, págs. 266 y sigs.

(11) Puede verse MENDEZ GONZÁLEZ, FERNANDO PEDRO, y otros, *Análisis de situación y programa de actuación*. Madrid, octubre, 1997, págs. 24 y sigs.

adopción de sistemas catastrales y registrales eficientes. Y que para acceder a los canales ordinarios, nacionales e internacionales de financiación es necesaria la *seguridad jurídica de las propiedades*, así como para gestionar eficientemente los mercados locales, para reducir al mínimo las disputas dominicales, para que tales disputas puedan resolverse rápidamente y a bajo coste, y, en general, para reducir los costes transaccionales al nivel más bajo posible.

Son preferibles los sistemas registrales (preventivos) a los de seguro del título (indemnizatorios); y entre los registrales son preferidos los sistemas del modelo «*title registration*» o registros de derechos. Entre estos últimos se inserta el modelo español que, por su crédito internacional, es uno de los sistemas registrales actualmente en expansión, especialmente en los países excomunistas del Este europeo (existen acuerdos de colaboración con Armenia, Letonia, Bielorusia y Rusia), muchos de los cuales vienen participando en los Congresos Internacionales de Derecho Registral a partir del Congreso de París de 1994, merced a los esfuerzos del Centro Internacional de Derecho Registral y de su actual Secretario General, el Registrador de la Propiedad español don RAFAEL ARNÁIZ EGUREN.

El desarrollo de un sistema de registro de los actos, contratos y negocios jurídicos, para ser sometidos a un proceso de publicidad jurídica, aparece históricamente como un nuevo y eficaz instrumento de seguridad y garantía en el tráfico inmobiliario. La difusión del sistema de registro, en este sentido, ha sido tan profunda que ha llevado a decir a SÁINZ MORENO lo siguiente: «Si la generalización del uso de los Tribunales de Justicia por parte de los ciudadanos que acuden a ellos, ha sido lo que ha caracterizado la primera gran etapa de las sociedades organizadas jurídicamente, el empleo de los Registros puede constituir la segunda gran etapa de la Historia del Derecho» (12).

La importancia actual del Derecho Registral se fundamenta en un doble aspecto (13):

- a) Valor de la institución registral como instrumento al servicio del cambio social: cambio de la sociedad agraria a la sociedad urbana, propiedad horizontal, nuevas urbanizaciones, concentración parcelaria, expropiaciones, reparcelaciones urbanísticas, movilización de activos hipotecarios, etc.
- b) Trascendencia de la institución registral en la realidad jurídica y socioeconómica del país: aumento de las inscripciones, disminución de

(12) Vid. *Fenomenología elemental de la estructura jurídica. Esquema de las ciencias del Derecho positivo*. Madrid, 1978.

(13) CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS, *Sobre la conveniencia de incluir el Derecho registral como asignatura independiente dentro del plan de enseñanza universitaria*, cit., págs. 1276 y sigs.

los pleitos, seguridad preventiva, prueba preconstituida de los derechos, escaso costo social.

Ciertamente, la realidad y efectividad de conceptos y figuras jurídicas, tales como la concentración parcelaria, la propiedad horizontal, el urbanismo a través de los sistemas de actuación, las urbanizaciones privadas, la multipropiedad, la movilización de activos hipotecarios, el mercado secundario de hipotecas, el «leasing» inmobiliario o el moderno crédito diferido —sin olvidar su tradicional función de aseguramiento en el ámbito judicial—, serían impensables sin el resorte de seguridad que supone la inscripción registral y sus efectos legitimadores.

VII LA AUTONOMIA DEL DERECHO REGISTRAL, CUESTION PREVIA PARA SU ENSEÑANZA COMO DISCIPLINA INDEPENDIENTE

Dice RAFAEL RAMOS FOLQUES (14) que la calificación por la Dirección de los Registros en su Circular de 31 de julio de 1862 de las Contadurías de Hipotecas como «Registros de gravámenes», determinó que al contenido de las normas registrales se llamara y, por inercia, sigue llamándose «Derecho Hipotecario», que se estudiaba y se estudia dentro de la asignatura de Derecho Civil, generalmente a continuación de los capítulos referentes a las hipotecas (15).

Publicada la Ley Hipotecaria en 8 de febrero de 1861, bajo nuevas bases, los juriscultos entendieron que surgía una nueva rama del Derecho inmobiliario que merecía estudiarse, no en un capítulo de los Tratados de Derecho Civil, sino con independencia y categoría de especialidad jurídica del Derecho Inmobiliario.

La idea registral de publicidad, que inicialmente se polariza en torno a los derechos sobre bienes inmuebles, se extiende después a otros bienes y derechos, determinando el nacimiento de nuevos tipos de Registros jurídicos. Una eventual teoría general de la publicidad registral desarrollaría los principios fundamentales informantes de toda institución registral de alcance jurídico.

No puede desconocerse, sin embargo, que entre ese conjunto de normas de naturaleza específicamente registral, seguirá siendo la modalidad afectante a los bienes inmuebles la más importante, por su mayor tradición histórica y porque,

(14) RAMOS FOLQUES, RAFAEL, *¡Una cátedra, señor Ministro!*, cit., pág. 569.

(15) Un resumen de las razones históricas que explican la denominación «Derecho Hipotecario», puede verse en mi libro *Derecho Registral Inmobiliario. Para iniciación y uso de universitarios*. Volumen I, ya citado, págs. 221 y sigs.

sin menoscabo del valor de otros bienes, continuará primando la necesidad de proteger el tráfico inmobiliario por el valor intemporal de su objeto y por la permanente necesidad de asegurar la seguridad jurídica y el crédito territorial.

En el planteamiento general del problema de la autonomía del Derecho Registral parece procedente partir de algunas *consideraciones previas*.

Aceptando que el esencial objeto, exclusivo y excluyente del Derecho Registral, es la publicidad jurídica, disciplinada por el conjunto de normas y reglas de Derecho, ordenadas y sistematizadas bajo patrones científicos de lógica jurídica, que regulan, de una parte, la organización y funcionamiento del Registro inmobiliario como órgano operativo de la disciplina; y, de otra parte, los efectos que el sistema de publicidad específicamente adoptado atribuye al contenido registral, las preguntas podrían ser las siguientes: ¿Este conjunto de normas ofrece base científica suficiente en que asentar la autonomía de esta rama del Derecho? ¿Sobre qué fundamentos se ha producido el fenómeno de la disgregación o dispersión científica del Derecho, dando lugar al nacimiento de una multiplicidad de disciplinas jurídicas independientes o autónomas? ¿Cuáles son los planteamientos actuales de la doctrina y el Derecho Comparado en torno a la cuestión?

Si hablamos de autonomía o independencia científica del Derecho Registral —y, en su contexto, lógicamente, del Derecho Registral Inmobiliario—, podemos preguntarnos de qué rama del Derecho ha de lograr esa independencia, o frente a qué otra disciplina jurídica ha de afirmar su autonomía.

La cuestión, sin embargo, no es tan simple, teniendo en cuenta que el motor de todo planteamiento es el concepto de publicidad jurídica. Efectivamente, la doctrina plantea el problema de la autonomía del Derecho Registral, principalmente, desde dos posiciones: la primera —en un planteamiento *ex novo*—, parte, sin más, del concepto de publicidad jurídica; la segunda —sin dejar de reconocer la especialidad publicitaria—, concibe el Derecho Registral como una rama del Derecho Civil.

VIII. EL FENOMENO DE LA DISPERSION CIENTIFICA DEL DERECHO

No cabe duda que la consideración del Derecho Registral como Derecho autónomo ha de enmarcarse dentro de ese fenómeno histórico que es la disgregación científica del Derecho.

Dice AMORÓS GUARDIOLA (16) que hace ya años que el profesor FEDERICO DE CASTRO aludía a las tendencias disgregadoras del Derecho Civil y a su

(16) AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, *Sobre el Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía*. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1967, pág. 11.

repercusión sobre la teoría de la unidad del Derecho, que el Derecho Civil encarna como *ius commune*. Díez-PICAZO (17), por su parte, apunta como una de las tensiones principales que subyacen en el Derecho Civil moderno, su desintegración en una pluralidad de Derechos especiales. Primero fue el Derecho Mercantil, luego el Derecho Procesal, el del Trabajo, el Administrativo... Y, en torno al Derecho Civil y el Mercantil han surgido otras ramas: Derecho Registral, Notarial, Agrario, de Propiedad Intelectual, Asociativo, de Arrendamientos Urbanos, de Propiedad Industrial, Marítimo, Aeronáutico, de Sociedades, Bancario, de Seguros, Cambiario, Minero, Espacial, etc.

Señala AMORÓS (18) como causas externas de esta dispersión: la existencia de leyes especiales, dictadas para resolver los problemas creados por las nuevas realidades sociales; la especialización científica ante la inmensa extensión del Derecho privado, y la especialización técnica ante las dificultades de aplicación de leyes distintas cuyo alcance hay que concretar. Como causas internas, reveladoras de una auténtica crisis jurídica, social, ideológica y humana, cita los fenómenos sociales de la historia contemporánea, principalmente la Revolución francesa y la revolución industrial. A veces, aún sin crisis, la misma marcha de las instituciones sociales y económicas da lugar a inflexiones y giros que el Derecho no puede por menos de acusar, dando lugar al nacimiento de normas nuevas para cubrir las nuevas necesidades. Ahora bien, para que exista una ciencia particular —reflexiona JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ (19) al plantearse el problema de la autonomía del Derecho Urbanístico— es necesario que se dé un objeto, formalmente contemplado desde una singular perspectiva, y un conocimiento sistemático del mismo, apoyado en unos principios. Como dice FEDERICO DE CASTRO (20), el peligro está en la agrupación de normas por razón de la materia —peligro, diríamos, en que ha caído el Derecho Hipotecario tradicional— y no por razón de su naturaleza jurídica.

Que el Derecho Registral responde, hoy, a un *objeto propio y exclusivo*, cual es la publicidad jurídica, informada de sus particulares principios —y no sólo los de orden formal o reglas del procedimiento registral, sino de los fundamentales principios que predicen, según el alcance de cada sistema, los efectos materiales de la publicidad jurídica—, y que sus normas son susceptibles de ordenación sistemática, conforme a su singular naturaleza, es algo que debe ser seriamente considerado.

(17) Díez PICAZO, LUIS, «El sentido histórico del Derecho Civil», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, noviembre de 1959, pág. 643.

(18) Obra citada, págs. 14 y 15.

(19) GONZÁLEZ PÉREZ, JESÚS, *Comentarios a la Ley del Suelo*. Editorial Civitas. Madrid, 1988, Tomo I, pág. 52.

(20) DE CASTRO Y BRAVO, FEDERICO, *Derecho Civil de España*. Tomo I, Parte General. Instituto de Estudios Políticos. Madrid, 1955, págs. 131 y 132.

IX. ENSEÑANZA COMO PARTE DEL DERECHO CIVIL

La defensa actual del Derecho Registral Inmobiliario como parte del Derecho Civil, la ha formulado brillantemente JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA (21). No obstante, matiza ya desde el primer momento su posición, afirmando, de una parte, que se trata de un Derecho tipificado por sus múltiples relaciones interdisciplinarias; y de otra parte que es, desde luego, la tesis de los «antiguos autores».

Ciertamente supone una regresión, contra corriente, hacia la posición estrictamente civilista del Derecho Hipotecario o Registral. No obstante, debe resaltarse su argumentación básica, por su actualidad y por el siempre profundo pensamiento de este gran hipotecarista.

Al rechazar las concepciones de AMORÓS y LACRUZ (se analizarán más adelante), afirma que el Derecho Hipotecario o Inmobiliario Registral —como él lo califica— es parte del Derecho Civil e íntimamente relacionado con el Tratado de Derechos Reales, pero sin olvidar que su objeto es la publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, y reconociéndole como especialidad la existencia de múltiples relaciones interdisciplinarias que, si bien admite, son propias de toda rama del ordenamiento jurídico, se manifiestan como característica especial y muy acusada en el Derecho Hipotecario. Son fundamentos esenciales de su argumentación:

1. VALOR DECISIVO DEL OBJETO

Lo importante para una disciplina jurídica es el objeto y, si se reconoce que ese conjunto de normas dispares aplicables en Derecho Hipotecario recaen y concurren sobre un mismo objeto, a ese objeto unitario hay que atender —para calificar la naturaleza de aquél— y no a la pluralidad de normas que sobre él recaen. Ese objeto —dice GARCÍA GARCÍA— es la publicidad de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, que es un objeto típicamente de Derecho Civil.

Es aceptable plenamente su criterio, en cuanto afirma que el objeto del Derecho Hipotecario tradicional o del Derecho Inmobiliario Registral es la publicidad jurídica de la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles. Pero ya no lo es tanto su afirmación de que la publicidad es hoy objeto típicamente de Derecho Civil. Esto equivaldría a afirmar que corresponde al Derecho Civil la regulación de todos los Registros de alcance jurídico, solu-

(21) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL, *Derecho Registral Inmobiliario o Hipotecario*. Editorial Civitas, S.A. Madrid, 1988. Tomo I, págs. 66 y sigs.

ción que no se compadece con la realidad actual del fenómeno de la dispersión científica del Derecho, empezando por la propia realidad del Derecho Registral como ciencia de la publicidad jurídica que, a través del cauce registral, establece un sistema eficaz de protección de situaciones jurídicas, así universalmente reconocido. Como veremos enseguida, ésta es la orientación actual del Derecho Comparado.

2. REMISIÓN EN BLOQUE DEL CÓDIGO CIVIL A LA LEY HIPOTECARIA

La diferenciación germánica —dice— entre parte formal y parte material es inadecuada en nuestro Derecho al existir una Ley Hipotecaria a la que se remite en bloque el Código Civil, especialmente en el artículo 608. En el Derecho Hipotecario español no cabe separar los dos aspectos, íntimamente unidos entre sí y ambos subordinados al objeto propio que es la publicidad.

Realmente, el Código Civil no sólo se remite a la Ley Hipotecaria, sino a otras muchas Leyes, que hoy no son precisamente Derecho Civil: Leyes de Régimen Local, Aguas, Montes, Minas, etc. Los derechos reales sobre inmuebles susceptibles de publicidad registral, no tienen siempre como sustrato básico instituciones típicamente de Derecho Civil. JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ habló ya en 1957 (22) de los derechos reales administrativos, y hoy existen derechos patrimoniales registrales —como pueden ser las unidades de aprovechamiento urbanístico o el «leasing» inmobiliario— de los que es inútil buscar el más mínimo rastro en el Derecho Civil, como no sea en lo que, dentro de su Parte General, conserva de Derecho Común.

En todo caso, las remisiones lo son siempre a lo que de Derecho Registral tiene la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de reconocer que, por razones históricas bien conocidas, en la Ley Hipotecaria hay normas de Derecho Civil estricto, como es la regulación sustantiva de la hipoteca.

Sobre la imposibilidad de separar en nuestro Derecho Registral Inmobiliario una parte formal de otra material o sustantiva, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho alemán, sería inexacto afirmar que en Alemania el Derecho Registral sustantivo está en el BGB y el Derecho Registral formal en la Ordenanza del Registro, pues en ésta se contienen, a veces, normas sustantivas que suponen una patente discordancia entre ambos textos legales: tal es el caso —que, entre otros, recoge ANTONIO PAU PEDRÓN (23)— de la transmi-

(22) GONZÁLEZ PÉREZ, JESÚS, *LOS derechos reales administrativos*, 2.^a ed. Cuadernos Civitas. Madrid, 1984. Trabajo publicado antes en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, marzo-abril de 1957.

(23) PAU PEDRÓN, ANTONIO, «Panorama del sistema inmobiliario alemán», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 551, julio-agosto de 1982.

sión de finca y de constitución, modificación o transmisión de un derecho de superficie en los que el acuerdo real (exigido por la Ordenanza en su párrafo 20), pugna con el principio de consentimiento formal (reclamado por el párrafo 873 del BGB).

Tampoco debe confundirse la existencia en la Ley Hipotecaria de normas sustantivas, propias del Código Civil, con la necesaria doble existencia en el Derecho Registral Inmobiliario de normas formales —como las relativas a la organización del Registro y al procedimiento—, junto a las que regulan los efectos jurídicos de la publicidad, que pueden y deben calificarse de normas de Derecho material, en cuanto que predicen derechos y facultades específicos derivados directamente del hecho publicitario, de mayor o menor alcance, según el sistema adoptado, y que constituyen la esencia misma del concepto jurídico de publicidad.

3. EL DERECHO HIPOTECARIO ES EN BLOQUE DERECHO CIVIL

Rechaza GARCÍA GARCÍA la negación de LACRUZ de que pueda decirse, en bloque, que el Derecho Hipotecario sea Civil o Procesal, Público o Privado, porque esta negación llevaría a la desintegración del mismo, frente a la normativa vigente, de la que, a su juicio, resulta claramente que es materia incluida dentro del Código Civil, según los artículos 605 a 608.

Efectivamente, en la Ley Hipotecaria se produce una agrupación de normas de la más diversa naturaleza, consecuencia de las razones históricas que influyeron en su elaboración. Pero debemos recordar a FEDERICO DE CASTRO (24) cuando afirmaba que la agrupación de normas por razón de la materia, y no conforme a su carácter jurídico, es propio de disciplinas poco desarrolladas doctrinalmente.

Hoy, el Derecho Registral es algo más que esa suma de normas de muy distinta naturaleza. El Derecho Registral es la ordenación de la publicidad jurídica a través de la institución registral para el aseguramiento y potenciación de situaciones jurídicas que desbordan el marco tradicional de lo jurídico-real.

En relación con la tesis de AMORÓS GUARDIOLA (que analizaremos más adelante) argumenta GARCÍA GARCÍA que sus posiciones sirven para destacar las especialidades o singularidades del Derecho Hipotecario, pero no pueden permitir llegar a su total autonomía sin que el argumento de la pluralidad de normas sea obstáculo para la asimilación de fondo del Derecho Hipotecario al Derecho Civil: entre la autonomía y la desintegración —dice— cabe otra solución, cual es la integración dentro del Derecho Civil.

(24) DE CASTRO Y BRAVO, FEDERICO, *Derecho Civil de España*. Tomo y páginas citados.

4. EL DERECHO HIPOTECARIO MANTIENE SU UNIDAD DENTRO DEL DERECHO CIVIL, INCLUSO LA TEORÍA GENERAL DE LA PUBLICIDAD

Su concepción del Derecho Hipotecario como parte del Derecho Civil, no impide a GARCÍA GARCÍA afirmar que se puede seguir manteniendo la unidad del Derecho Hipotecario, sin que sea obstáculo para ello la concurrencia en el mismo de normas de distinta naturaleza, pues, al estar relacionadas con la publicidad de los derechos reales inmobiliarios, esas normas administrativas, procesales, mercantiles, etc., son Derecho Hipotecario.

El problema de la pluralidad de normas que, por su relación con la publicidad, acaba incluyendo en el Derecho Civil a través de su previa conversión en Derecho Hipotecario, aparece como el talón de Aquiles de la tesis de GARCÍA GARCÍA. LOS argumentos que utiliza para justificar tan importante transformación escapan a lo que suele ser su habitual contundencia argumental: el problema de las instituciones que se encuentran en el límite fronterizo de las distintas ramas jurídicas; la afirmación de que las partes del Derecho no son compartimentos estancos; la normativa coadyuvante para su propio objeto...

No deja, sin embargo, de ser consecuente en su posición pues, al tratar de justificar la relación de esas normas con el Derecho Hipotecario, exclusivamente por su conexión con la publicidad, su primera afirmación de que el Derecho Hipotecario es una parte del Derecho Civil, dentro del tratado de los Derechos Reales —que se le queda corta—, le lleva a aceptar y proponer la elaboración de una «*Teoría general de la publicidad*» que habría de radicarse en la Parte General del Derecho Civil. De todas maneras, el alcance de esa «teoría general de la publicidad», situada en la Parte General del Derecho Civil (y que, por tanto, sería Derecho Registral, pero no Derecho Hipotecario, al que coloca en el tratado de los Derechos Reales), sería muy limitado, pues, en su opinión, los distintos Registros jurídicos, apenas tienen nada en común..., salvo «unas características comunes de publicidad registral», por cuya razón asigna cada tipo de Registro a la disciplina sustantiva que le proporciona material inscribible: el Registro Civil lo encuadra en el Tratado de la Persona dentro del Derecho Civil; el Registro Mercantil dentro del Derecho Mercantil; los Registros de la Propiedad Intelectual e Industrial en las Propiedades Especiales; el de la Propiedad, en fin, en el tratado de los Derechos Reales.

A nuestro juicio, admitido el hecho histórico de la desintegración científica del Derecho y admitido —como hace el propio GARCÍA GARCÍA— que es el fenómeno publicitario de alcance jurídico el que une a los distintos tipos de Registros, cuesta alcanzar la razón de que sea la disciplina que proporciona materia inscribible a uno de ellos la que regule y estudie los principios fundamentales de la publicidad, aplicables en su esencia a todos los demás. La

idea de un Derecho Registral básico de todos los Registros jurídicos es la que informa actualmente al Derecho Comparado.

X. ENSEÑANZA COMO DISCIPLINA AUTONOMA REGULADORA DE UN UNICO REGISTRO JURIDICO

La concepción del Derecho Registral como disciplina autónoma, reguladora de un único Registro jurídico en el que se integrarían todos los actualmente separados, es la tesis defendida por PASCUAL MARÍN PÉREZ (25). Aparte su difícil viabilidad, tiene el indudable mérito de ser el primer intento serio en nuestra patria de construir el Derecho Registral como ciencia autónoma, sobre la base del concepto de publicidad jurídica.

Rechazando la distinción tradicional muebles-inmuebles, acepta la de FEDERICO DE CASTRO, de cosas registrables-cosas no registrables, para acabar en la ordenación de los bienes en dos categorías: susceptibles de publicidad material y susceptibles de publicidad formal o registral. La garantía de los derechos sobre estos últimos bienes se lograría en un *Registro General*, que absorbería a todos los demás, incluidos los de situaciones personales, como es el Registro Civil. Los llamados *Registros Especiales* —de la propiedad, mercantil, de la propiedad intelectual, de la propiedad industrial, de ventas a plazos, de automóviles, de prenda sin desplazamiento, etc.— quedarían reducidos a la función de un *Registro de matrícula*, encargado de proporcionar los datos físicos necesarios para la identificación de los bienes susceptibles de acceder al Registro General.

Concebido el Registro como único, se impone la configuración unitaria del concepto de Derecho Registral, cuya fuerza centrípeta absorbería toda posible ordenación diferenciada de cualquier tipo de Registro de alcance o trascendencia jurídica y parece que hasta no jurídica, pues incluye Registros como el de automóviles, hasta ahora de naturaleza administrativa.

Hay que señalar —con PAU PEDRÓN (26)— la dificultad de aunar Registros de naturaleza muy heterogénea para someterlos a un régimen jurídico común, lo cual puede ser negativo para el efecto de seguridad jurídica pretendido. Pero hay que reconocer la intuición del profesor MARÍN PÉREZ, por el momento en que formula su teoría —hacia mediados de siglo— y por su afirmación de mantener los principios de la relación jurídica registral, idea que, como se verá enseguida, desarrollará más tarde AMORÓS GUARDIOLA.

(25) MARÍN PÉREZ, PASCUAL, «Introducción al Derecho Registral», en *Editorial Revista de Derecho Privado*. Madrid, 1947. Especialmente págs. 135 y sigs.

(26) PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Curso de Práctica Registral*. Ediciones ICAI. Madrid, 1986, págs. 21 y sigs.

La teoría de PASCUAL MARÍN PÉREZ de un Derecho Registral unitario, se justifica, en su opinión, por una serie de argumentos de carácter teórico y práctico.

En el orden *teórico*, cree que las exigencias del tráfico, particularmente en aquellos bienes que no representan un valor en garantía —como son los bienes muebles, amparados por la superada presunción de título del art. 464 del Código Civil—, imponen un Registro único, establecido por una Ley General y de carácter exclusivamente jurídico. La unidad la exige para poder centrar en una serie de normas generales los efectos relativos a la publicidad, supliendo el Registro de matrícula la facilidad de ocultación de determinados bienes. En cuanto a la Ley General reguladora, reconoce la dificultad de su elaboración por la variada naturaleza de los bienes a proteger. Por último, habría de tratarse de un Registro de carácter jurídico exclusivamente, que comprendería la biología de la cosa o derecho a proteger o asegurar, quedando la descripción o anatomía a cargo del Registro de matrícula. A las exigencias del tráfico habría que añadir otras de carácter técnico: la técnica jurídico-registral exige la unidad de la función, centrada en la calificación de los documentos y títulos inscribibles, que habría de confiarse a los profesionales, a su juicio, más capacitados para desempeñarla, los Registradores de la Propiedad.

En segundo lugar, como argumentos de carácter *práctico*, cita los de economía burocrática con la supresión de los Registros Especiales que quedarían integrados en el Registro General; rendimiento de los funcionarios con las ventajas de la tradicional organización de los Registros de la Propiedad, y unidad en la función directiva con la extensión del prestigio y garantías técnico-jurídicas del Centro Directivo a todo lo concerniente al Derecho de cosas en su aspecto dinámico.

XI. ENSEÑANZA COMO DISCIPLINA INDEPENDIENTE DEL DERECHO CIVIL, RECHAZANDO LA TEORÍA GENERAL DE LA PUBLICIDAD JURÍDICA

Es la tesis desarrollada en profundidad por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA (27), siguiendo —dice— a otros hipotecaristas, como OLIVER, JERÓNIMO GONZÁLEZ, RODRÍGUEZ MOLINA, LA RICA, LACRUZ BERDEJO, etc., que, en mayor o menor grado, han planteado el carácter diferenciado de nuestra disciplina. Se trata, no tanto de propiciar la posible autonomía del Derecho Registral,

(27) AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, *Sobre el Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía*, cit., en especial, págs. 61 y sigs.

como ciencia matriz de los diversos Registros jurídicos, sino de una de sus ramas, la específicamente destinada a la ordenación de la publicidad de las relaciones inmobiliarias.

Es evidente —como dice AMORÓS— que la doctrina dominante en España considera el Derecho Hipotecario como parte integrante del Derecho Civil, ya sea de forma absoluta, ya admitiendo una cierta especialización objetiva o científica (SANZ, ROCA SASTRE, CASSO, GALLARDO RUEDA, DE CASTRO, etc.; más recientemente, JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA).

Para ROCA SASTRE (28), el Derecho Hipotecario carece de sustantividad propia en el sentido de disciplina independiente, por cuanto constituye una parte o aspecto del Derecho Civil, el aspecto dinámico de los derechos reales inmobiliarios, es decir, su adquisición, transmisión y pérdida. De todas formas, dentro del Derecho Civil, goza de la autonomía propia de una parte diferenciada del mismo.

Para ANGEL SANZ FERNÁNDEZ (29), el Derecho Inmobiliario no es ya una rama independiente del Derecho Civil, sino ni siquiera una de las partes en que se divide el Derecho Civil y, por tanto, no tiene entidad suficiente para provocar una división dentro del Derecho de cosas.

FEDERICO DE CASTRO (30) afirmaba, igualmente, que la idea de separar el Derecho Hipotecario del Derecho Civil, no había tenido éxito, así como tampoco la de crear un Derecho Registral unitario.

IGNACIO DE CASSO (31) tampoco se atrevió a separar el Derecho Registral del Derecho Civil, del que creía que formaba parte integrante, cerrando el tratado del Derecho de cosas. A lo sumo, quedarían fuera del Derecho Civil estricto, las normas de carácter reglamentario u organizador del Registro de la Propiedad.

Pero no todos los autores —afirma AMORÓS— defienden la concepción civilista del Derecho Hipotecario o Registral (32). Se han pronunciado sobre la autonomía de esta rama jurídica, entre otros, don BIENVENIDO OLIVER, creador del concepto de Derecho Inmobiliario y partidario de su independencia; don JERÓNIMO GONZALEZ, para quien el Derecho Hipotecario tiene un contenido fijado por la evolución de la legislación especial, con independencia, en

(28) ROCA SASTRE, RAMÓN MARÍA, *Derecho Hipotecario*. 5.^a ed., Bosch. Barcelona, 1954. Tomo I, págs. 12 y sigs.

(29) SANZ FERNÁNDEZ, ANGEL, *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Tomo I, Reus, Madrid, 1947, pág. 23.

(30) DE CASTRO Y BRAVO, FEDERICO, *Derecho Civil de España*. Tomo I, cit., pág. 129.

(31) DE CASO ROMERO, IGNACIO, *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*, cit., págs. 18 y sigs.

(32) AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, *Sobre el Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía*, cit., en especial, págs. 64 y 65.

cierto modo, del Derecho Civil, del Procesal Civil y del Administrativo, si bien está en íntima relación con ellos; RODRÍGUEZ MOLINA, que concibe el Derecho Inmobiliario como algo sustantivo e independiente, basado sobre un objeto permanente, los bienes inmuebles, y vinculado al Registro como forma de publicidad sobre los mismos; y LA RICA, para quien el Derecho Inmobiliario Registral es un Derecho especial por razón de su objeto e independiente por sus principios, susceptibles de extender a otros Registros, lo cual daría lugar a una nueva rama jurídica, el Derecho Registral en sentido amplio.

Particular interés tiene la posición de LACRUZ BERDEJO (33), al destacar la especialidad de nuestra disciplina, que se manifiesta en la peculiaridad de los funcionarios y órganos de la publicidad, dotados de una suerte de jurisdicción, aunque ajenos al orden jurisdiccional. No puede olvidarse —pone de relieve LACRUZ— que fue en una época de signo menos disgregador cuando se la incluye en el tratado del Derecho de cosas, como una parte del Derecho Civil, sin reparar en el carácter heterogéneo de sus normas, unas de Derecho Civil, otras de Derecho Administrativo, otras de Derecho Procesal, etc. Todo ello —insiste— no significa falta de autonomía, pues estamos ante un Derecho nacido medio siglo antes que el Agrario y el Laboral, destinado a publicar derechos reales, y, aunque se niegue su autonomía, no puede decirse que el Derecho Hipotecario en bloque sea Civil o Procesal, Público o Privado: lo serán aisladamente sus normas y las relaciones que sobre la base de aquéllas nacen.

La construcción jurídica de un Derecho Registral independiente del Derecho Civil, la apoya AMORÓS GUARDIOLA en los siguientes pilares básicos (34):

- a) *Legislación separada.* La legislación hipotecaria es una legislación separada del Derecho Civil, fenómeno histórico ocasional, pero hoy plenamente consolidado.
- b) *Objeto propio.* El Derecho Registral tiene un objeto propio, que delimita perfectamente el ámbito de estudio: el Registro de la Propiedad.
- c) *Criterios inspiradores.* El Derecho Registral responde a unos criterios inspiradores de carácter formal, distintos de los que informan la legislación civil.
- d) *Diversidad de soluciones legales.* La relación jurídica material —civil, mercantil, etc.— no puede identificarse con la relación jurídica registral, con vida independiente en los libros del Registro, aunque conectada con la relación jurídica básica, de la cual arranca, pero de distinta naturaleza.

(33) LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Apuntes de Cátedra. Zaragoza, 1957, pág. 84 y sigs.

(34) AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, *Sobre el Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía*, cit., págs. 71 y sigs.

- e) *Multiplidad de disciplinas.* En el Derecho Registral o Inmobiliario Registral concurren una multiplicidad de disciplinas: normas civiles, administrativas, mercantiles, procesales, etc., que hacen imposible una completa asimilación exclusiva de fondo al Derecho Civil.
- f) *Jurisdicción separada.* Esta jurisdicción separada se manifiesta en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictadas en los recursos gubernativos contra la calificación de los Registradores de la Propiedad, de elevado nivel técnico y de valor práctico indiscutible.

Así como no tiene ninguna duda sobre la existencia de un Derecho Inmobiliario Registral independiente, vinculado objetivamente al Registro de la Propiedad como realidad jurídica y distinto del Derecho Civil, pone, en cambio, en tela de juicio, las posibilidades de un Derecho Registral unitario, sobre la base de considerar la publicidad como fenómeno fundamental, por encima de sus diversas manifestaciones concretas y que desarrollaría una teoría general de la misma, integrando los principios de toda institución registral.

La primera dificultad grave que apunta es la reducción a un esquema unitario de los tres Registros de mayor eficacia jurídica: el Registro Civil, el Mercantil y el de la Propiedad, en los que se entrecruzan dos tipos de publicidad —la real y la personal—, que se organizan en forma separada (folio real y folio personal) y que revelan la desarmonía entre la publicidad-noticia y la publicidad-constitutiva.

Por otra parte, habría que precisar, en su opinión, qué Registros públicos deben ser contemplados en esta visión generalizadora (civiles, administrativos, de mera información fiscal como el Catastro, de autorización para el ejercicio profesional, de denominaciones exclusivas como las Sociedades Anónimas, de protección de atribuciones exclusivas como el de la Propiedad Intelectual, etc.). Desde luego, cree que deben incluirse los tres tipos de Registros jurídicos que han alcanzado un mayor desenvolvimiento: Civil, Mercantil y de la Propiedad.

A pesar de estas dificultades, entiende AMORÓS que la empresa es necesaria y que es evidente la actual tendencia hacia la construcción de un Derecho Registral unitario. En este sentido, es justo señalar que cuando AMORÓS GUARDIOLA publica su ensayo «Sobre el Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía» (1967), no había cuajado todavía el movimiento internacionalista que dio origen a los Congresos de Derecho Registral, promotores de la «Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes» y de la idea matriz del Derecho Registral como conjunto de principios adaptables a las específicas normas de cada tipo de Registro.

Aunque la idea desarrollada en su ensayo es la de independencia del Derecho Inmobiliario Registral frente al Derecho Civil, hay que reconocer

que, al apuntar la idea del Derecho Registral unitario y su necesidad, se adelantó al citado movimiento, al que, por otra parte, aportó un estudio sobre «Los Registros Jurídicos de Bienes en Derecho español» (35).

XII. ENSEÑANZA DE UNA PARTE O TEORÍA GENERAL (PRINCIPIOS COMUNES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL) Y DE UNA PARTE ESPECIAL (REGISTROS JURÍDICOS EN PARTICULAR) (36)

1. LOS PRINCIPIOS INFORMANTES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

A nuestro juicio, hoy puede y debe hablarse de un Derecho Registral genéricamente entendido como cuestión previa para el estudio sectorial posterior de lo que hoy son importantes especialidades dentro del mismo: el tradicional e histórico Derecho Registral Inmobiliario, el Registral Mercantil, el Registral de Hipoteca Mobiliaria y de Prenda sin Desplazamiento de la Posesión, el Registral de Propiedad Intelectual o de Propiedad Industrial, el Registral de Venta de Bienes Muebles a Plazos...; o de los nuevos tipos de Registros jurídicos que se plantean, como el Registro de la Propiedad Mobiliaria, previsto en la reforma de la legislación mercantil (37).

(35) Publicado en el tomo *Principios y desarrollo legislativo de los Registros Jurídicos de Bienes*. II Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1975, págs. 755 y sigs.

(36) La materia desarrollada en los epígrafes XII a XV la he tratado con anterioridad en los siguientes trabajos:

— *Derecho Registral Inmobiliario. Para iniciación y uso de universitario*, 2 vols., publicados por el Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1991 y 1994.

— *El sistema registral inmobiliario español (ensayo aproximativo a sus principios y notas distintivas)*. Ponencias y Comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral. Tomo II. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1993, págs. 1053 y sigs.

— «Las instituciones registrales en los países occidentales», Capítulo 14.º del libro *Estudios de Derecho Europeo Privado*, coordinado por JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1994, págs. 565 y sigs.

— «Eficacia de la escritura en el tráfico jurídico», publicado en el libro *Estudios sobre Derecho Documental*. Consejo General del Poder Judicial y Consejo General del Notariado, Madrid 1997, págs. 266 y sigs.

(37) La Disposición Transitoria 13.ª del Reglamento del Registro Mercantil de 1996 señala, «Los libros de buques y aeronaves seguirán llevándose en los Registros a que se refiere el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil (...) hasta la publicación del Reglamento del Registro de Bienes Muebles a que se refiere la Disposición Final 2.ª de la Ley 19/1989, de 25 de julio (...)».

Asimismo, la citada Disposición Final 2.ª afirma que «los libros de buques y aeronaves llevados hasta ahora en los Registros Mercantiles constituirán registros independientes y continuarán rigiéndose por las normas referidas a ellos, hasta que se establezca el

Aunque la idea de una *teoría general de la publicidad jurídica* no es nueva —PUGLIATTI, COVIELLO, COTORNI, GIANTURCO, entre otros, la han desarrollado—, siempre ha tropezado, como dice PAU PEDRÓN (38), con la radical dualidad de objeto de los Registros de seguridad jurídica. La limitación de esta construcción a los Registros Jurídicos de Bienes, con exclusión de los Registros de Personas, como han hecho los Congresos Internacionales de Derecho Registral, puede favorecer su desarrollo e impulsar la creación de nuevos tipos de Registros, ya demandados por la seguridad jurídica: de regímenes económico-matrimoniales, de sociedades civiles, etc.

A juicio de PAU PEDRÓN, la teoría general de los Registros de seguridad jurídica —sin tratar de desorbitar su contenido y de incluir en la misma los detalles de cada Registro concreto— debe elaborarse. Por razón de su doble utilidad: facilita la aproximación al estudio individualizado y salvaguarda la gran distancia existente entre los Registros de seguridad jurídica y los de mera información administrativa, evitando que los principios que informan aquéllos, no resulten lesionados, con merma de la seguridad jurídica, porque —como dice COING— siempre que avanza la Administración, retrocede el Derecho.

Es decir, la idea registral que se polariza inicialmente en torno a los derechos sobre bienes inmuebles, como cosas de superior valor objeto de tráfico jurídico, se extiende más tarde a otros bienes, susceptibles de concreción económica y jurídica y de obtener la protección del sistema de publicidad de naturaleza registral. Junto al tradicional e histórico Registro inmobiliario aparecen otros Registros jurídicos que tienen un nexo o interés común: canalizar la protección jurídica de los derechos sobre los bienes, materiales o inmateriales, que constituyen su respectiva base operativa.

En atención a esta realidad, la doctrina especializada —particularmente alemana e italiana— ha planteado la búsqueda de una disciplina unitaria que, apoyada en el concepto de publicidad jurídica, como función exclusiva y excluyente de los Registros, desarrollaría la teoría general o principios fundamentales, informantes de toda institución registral de alcance jurídico. Esta disciplina es el Derecho Registral. Los esfuerzos del Derecho Comparado, desplegados en la línea indicada, se han concretado ya en los Congresos Internacionales, denominados precisamente de Derecho Registral. En el segundo de ellos, celebrado en Madrid en 1974, se elaboró un «Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes», como punto de arranque o

Registro de la Propiedad Mobiliaria, en el que se unificarán los actuales Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y los libros de buques y de aeronaves, y se dote al mismo de la adecuada regulación para lo que se concede al Gobierno la correspondiente autorización».

(38) PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Curso de práctica registral*, cit., págs. 14 y sigs.

declaración de principios, que se viene desarrollando en reuniones posteriores (39).

El Derecho Registral es una disciplina cuya justificación científica —histórica y actual— se encuentra en el concepto de publicidad jurídica. Pero la publicidad jurídica, en su variante registral, es un hallazgo histórico que supone unos condicionamientos o presupuestos científicos, comunes a todo sistema de Registro jurídico, que los desarrolla, con mayor o menor alcance, en lo que conocemos como principios hipotecarios, con los que no deben confundirse. Estos principios básicos de toda publicidad jurídica registral son:

- a) *Consentimiento*. Sería erróneo configurar la publicidad registral como un trámite, requisito o forma en el proceso creador de los derechos.

(39) Un resumen de los principios generales recogidos en el *Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes*, se hace a continuación:

— Se define el Registro Jurídico de Bienes como la institución organizada por los Estados, a la que corresponde íntegramente y de modo exclusivo la publicidad jurídica con arreglo a los preceptos de la presente Ley (art. 1.º).

— El Registro Jurídico se llevará abriendo a cada bien uno particular, en folio o ficha real. En el de empresas, se abrirá a cada empresario, sociedad y entidad. El registro particular constituye el historial completo y exclusivo de los bienes y personas inscritos. Para que surta efecto cualquier carga o limitación de los derechos inscritos, deberá constar en el registro particular del bien afectado (art. 8.º).

— La inscripción es obligatoria y equivale a la tradición. Los asientos del Registro Jurídico de Bienes están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia (arts. 9 y 10).

— Se presume que los derechos inscritos pertenecen a su titular, que las sociedades o entidades inscritas están válidamente constituidas, que son exactos los datos del plano y que se ha extinguido el derecho cancelado (art. 11).

— La titularidad, libertad o gravámenes de los bienes, así como la personalidad y circunstancias de los empresarios, sociedades y entidades, sólo podrán acreditarse por certificación del Registro Jurídico, que tendrá fuerza y virtualidad en todos los países (art. 12).

— Se establece la rogación de la inscripción; la inadmisión por Tribunales, Notarios, Autoridades o funcionarios de los títulos no inscritos; la prioridad de los derechos por su ingreso en el Registro y la negociabilidad del rango (arts. 13 y 14).

— Los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos registrados, teniendo en cuenta las normas de Derecho Internacional (arts. 15 y 16).

— Como títulos formales, a efectos del Registro Jurídico, se declaran: las escrituras públicas, ejecutorias, documentos auténticos y documentos privados fehacientes, que tendrán validez internacional (art. 18).

— Se impone el requisito de la previa inscripción o tracto sucesivo; el Registro se presume exacto e íntegro; la inscripción no convalida los actos y contratos nulos y se establece la protección del tercero de buena fe (arts. 19, 20 y 21).

— Se determina la aplicación de los principios y normas fundamentales del Registro Inmobiliario a los demás Registros Jurídicos, en cuanto sean compatibles con su objeto y naturaleza (art. 26).

— Un sistema de seguro garantizará la indemnización de los daños y perjuicios a los intereses legítimos, producidos por la aplicación de la ley (art. 28).

Se trata de la constitución del derecho, ya creado y perfecto, y cumplida la forma exigida por la ley para esa perfección en un nuevo estado o «estado registral», que lo situará en un plano superior de legitimación para el tráfico.

Ese nuevo estado ha de ser querido por los interesados en que sus derechos se sometan al tratamiento de la publicidad registral, de la que todos los sistemas predicen efectos sustantivos, en mayor o menor grado, y que serían rechazables sin el previo consentimiento de aquéllos a quienes van a afectar. Por eso, la publicidad presupone una declaración de voluntad distinta de la exigida para la perfección del negocio publicado (PUGLIATTI, CORRADO, GALLEGOS DEL CAMPO).

- b) *Cognoscibilidad legal*. La cognoscibilidad legal implica la presunción de conocimiento por todos del contenido registral. La realización de los efectos jurídicos que interesan a la esfera de diversos sujetos no puede dejarse depender del mero conocimiento efectivo o de hecho de lo publicado (PUGLIATTI). Las consecuencias jurídicas derivadas de la publicidad se producen con independencia de que se dé o no ese conocimiento efectivo. Como consecuencia, se garantiza el tráfico jurídico general con preferencia al derecho subjetivo.
- c) *Posibilidad de conocimiento efectivo*. La cognoscibilidad legal no excluye, sino al contrario, comprende también la posibilidad de conocimiento efectivo. Sería sencillamente injusto, que la Ley presumiera e impusiera un conocimiento —el del contenido registral— y, al mismo tiempo, vedara ese contenido. Por esta razón, los Registros jurídicos son esencialmente públicos. A diferencia de los archivos, que son o pueden ser secretos, por su naturaleza (como es el protocolo notarial) o por razones de interés público (con frecuencia, el Estado declara secretos determinados archivos, e incluso dicta leyes de secretos oficiales).
- d) *Efectos jurídicos sustantivos o materiales*. Si la ley establece unas presunciones y exige un consentimiento específico, lo hace en atención a razones de eficacia jurídica. La publicidad jurídica registral produce, por sí misma, consecuencias de Derecho material, efectos jurídicos sustantivos que derivan directamente del hecho registral y no del negocio o derecho publicados. Es el «pronunciamiento registral» (ROCA SASTRE), la «posición registral» (LACRUZ), la «relación jurídica registral» (AMORÓS GUARDIOLA), el «estado registral de los derechos», en definitiva.

Pues bien, todos los sistemas registrales inmobiliarios responden, en mayor o menor medida, a estas exigencias mínimas que definen el concepto de

publicidad registral, aunque su desarrollo técnico sea diverso. Los llamados principios hipotecarios son ese desarrollo, la base de la comparación en materia registral, y representan la solución de cada sistema al problema de la seguridad jurídica inmobiliaria.

2. LOS LLAMADOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS COMO REGLAS DEL PROCEDIMIENTO Y COMO EFECTOS DEL SISTEMA REGISTRAL EN DESARROLLO DE LOS PRESUPUESTOS ESENCIALES DE LA PUBLICIDAD

Siendo la publicidad jurídica lo que tipifica al Derecho Registral, los llamados principios hipotecarios no pueden ser investigados sino partiendo de las notas que constituyen la esencia de aquélla. Pues bien, el problema, a nuestro juicio, no consiste tanto en extraer los rasgos básicos de un sistema y elevarlos a la categoría de principios, como en comprobar si, efectivamente, el sistema responde a esas bases mínimas que son exigencia ineludible de la idea misma de publicidad, para que pueda producir el efecto de seguridad jurídica pretendido. Todo sistema registral debe responder, en mayor o menor grado de desarrollo, a aquellas bases mínimas que, como decía RAMOS FOLQUES, son el punto de partida para la obra legisladora, el antecedente o verdad *a priori*, frente a los principios que han de ser inducidos científicamente de las orientaciones impuestas al legislador.

Los llamados principios hipotecarios se resuelven en reglas del procedimiento o en efectos del mismo, como consecuencia del asiento practicado. Dentro de los principios o *reglas del procedimiento registral* se incluyen: a) El principio de rogación o instancia o de consentimiento para la inscripción. b) El principio de legalidad o de control legitimador de la apariencia jurídica, que reclama la existencia y autenticidad del acto publicado. c) El principio de especialidad o de transparencia y determinación en cuanto a la finca, en cuanto a los derechos y su causa jurídica y en cuanto a los titulares. d) El principio de tracto sucesivo o de identidad personal y real. e) El principio o regla de orden o prioridad en el procedimiento.

En relación con la *eficacia del asiento*, hay que tener en cuenta: a) El principio de inscripción o de constitución de los derechos en «estado registral», que marca la diferencia de régimen jurídico de la propiedad y los derechos reales publicados respecto de los que no lo están. b) El principio de inoponibilidad de lo no inscrito. c) El principio de legitimación registral. d) El principio de fe pública registral. e) El principio de rango o prioridad de los derechos contradictorios. f) El principio de publicidad formal o de conocimiento efectivo del contenido registral.

3. CONEXIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS CON SUS FUENTES
PUBLICITARIO-REGISTRALES

Debemos destacar, más allá de concepciones filosóficas o positivistas de los llamados principios hipotecarios, su evidente conexión, directa o indirecta, con las notas que constituyen la esencia científica del concepto mismo de publicidad registral. Partiendo de aquellas notas, podemos distinguir:

a) *Principios derivados del consentimiento*. La primera nota esencial de la publicidad registral es la del consentimiento, de necesaria prestación por los interesados, para que sus derechos se sometan al tratamiento de la publicidad jurídica, pues los importantes efectos que de la misma deriva, serían impensables y rechazables sin el previo consentimiento de aquellos a quienes van a afectar.

Dice JUAN ANTONIO LEYVA DE LEYVA (40) que el consentimiento de los interesados es rasgo peculiar de los Registros jurídicos, la voluntariedad, el juego del principio de autonomía de la voluntad, que hace que los procedimientos registrales sean procedimientos dispositivos o *ex voluntate*, como ordenados al servicio del particular, carentes del impulso de oficio de los Registros administrativos.

El llamado *principio de rogación, instancia o de consentimiento para la inscripción*, es una derivación natural en el orden positivo de la necesidad de consentimiento de los interesados para la exteriorización pública de sus derechos. Esta exigencia de los interesados no se agota, por otra parte, en la solicitud de registración, sino que se manifiesta a todo lo largo del procedimiento registral: desistimiento (art. 433 del Reglamento Hipotecario); notificación de la calificación desfavorable (art. 429 del Reglamento Hipotecario); ejercicio de determinadas opciones ante las dificultades para la práctica del asiento (arts. 19 y 66 de la Ley Hipotecaria, 429 y 434 de su Reglamento), etc.

Lo mismo puede decirse del que GARCÍA GARCÍA (41) califica como *principio de voluntariedad de la inscripción*, o lo que es lo mismo, que el interesado no sea obligado a inscribir como regla general —salvo en casos excepcionales de orden público—, que encuentra apoyo en la libre determinación de voluntad de los interesados para la utilización del mecanismo de publicidad registral oficial.

b) *Principios derivados de la cognoscibilidad legal*. La cognoscibilidad legal implica la presunción de conocimiento por todos del contenido del

(40) LEYVA DE LEYVA, JUAN ANTONIO, «Planteamiento general de los Registros públicos y su división en Registros administrativos y Registros jurídicos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 591, marzo-abril 1989, págs. 294 y sigs.

(41) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL, *Derecho Registral Inmobiliario o Hipotecario*. Tomo I, cit., pág. 547.

Registro, de tal modo que los efectos jurídicos derivados de la publicidad y que interesan a la esfera jurídica de diversos sujetos no pueden dejarse depender del conocimiento efectivo o de hecho de lo publicado. En alguna medida, aquí se produce un efecto análogo al principio civil que establece que «la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento» (art. 6.1 del Código Civil), pero con una formulación positiva aún más enérgica, pues lo que se presume es el efectivo conocimiento del contenido registral.

El llamado *principio de inscripción* es tan importante que constituye presupuesto de la idea misma de cognoscibilidad legal en cualquiera de las tres dimensiones que, como dice SANZ FERNÁNDEZ (42), se le contemple: intensidad, eficacia o efectividad de los derechos inscribibles. La inscripción constituye el derecho real en «estado registral», demostrativo, en opinión de GARCÍA GARCÍA, de que las notas básicas de todo derecho real —en especial la absolutividad o eficacia *erga omnes*— serían inoperantes sin un instrumento técnico adecuado que muestre a todos su contenido, duración y particularidades. Este instrumento es la publicidad registral.

El *principio de legitimación registral*, en cuanto presume la existencia, pertenencia y alcance de los derechos, tal como figuran en la inscripción, encuentra su explicación en la idea matriz de la cognoscibilidad legal. Lo mismo ocurre con el llamado *principio de legalidad*, es decir, el necesario control jurisdiccional, legitimador de la apariencia jurídica, que reclama la existencia y autenticidad del acto o derecho publicados.

A la finalidad de contribuir a una mejor formación del contenido registral, sobre el que va a actuar la cognoscibilidad legal, responden otros principios, producto de la evolución técnica de la idea registral, que no encontramos en los sistemas primitivos y menos desarrollados. Este es el caso del *principio de tracto sucesivo*, como complemento y realidad operativa del folio real, al demandar un completo e ininterrumpido historial de las vicisitudes jurídicas afectantes a la finca, lo cual impone la exigencia de identidad personal y real en la correlación título inscribible-inscripción.

Del mismo modo, el *principio de especialidad* coadyuva a la formación del contenido registral, al reclamar un perfecto conocimiento del derecho, de su causa jurídica, de la finca a que afecta y del titular de aquél.

c) *Principio derivado del derecho al conocimiento efectivo*. La publicidad jurídica registral implica también la posibilidad de conocimiento efectivo. Sería sencillamente injusto imponer una presunción de conocimiento, derivada de la cognoscibilidad legal, y no permitir a los interesados el examen directo o de hecho del contenido registral. Por ello, la cognoscibilidad, en sentido amplio, comprende también el ejercicio de este derecho.

(42) SANZ FERNÁNDEZ, ANGEL, *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Tomo I, cit., págs. 234 y sigs.

Los Registros jurídicos son públicos para quien tenga interés conocido o interés legítimo. Este límite subjetivo —como dice LEYVA DE LEYVA (43)— se justifica porque los Registros jurídicos aseguran derechos de los particulares, de naturaleza privada, opuestos a un sistema de publicidad absoluta. En cualquier caso, de esta nota básica de la idea de publicidad registral surge el que suele llamarse *principio de publicidad formal*, aceptado por todos los sistemas, aunque el medio de hacerla efectiva sea diferente.

d) *Principios derivados del valor jurídico sustantivo de la publicidad registral*. La publicidad jurídica registral, por sí misma, produce consecuencias de Derecho material, efectos jurídicos nacidos directamente del hecho publicitario y no del negocio o derecho publicados. Es lo que los hipotecaristas (OLIVER, ARAGONÉS Y CARSI, MORELL Y TERRY, PAU PEDRÓN, LEYVA DE LEYVA) llaman *principio de sustantividad*: por un lado, la eficacia absoluta de los actos y contratos relativos al dominio y derechos reales sobre inmuebles; y por otro, la presunción *iuris et de iure* de la validez del acto en cuanto a tercero, aun cuando sea falso o nulo y sea declarada tal falsedad o nulidad.

El contenido del asiento tiene sustantividad propia para los terceros y «a la inscripción y no al título que la ha motivado ha de estarse para marcar los derechos y obligaciones de un tercero, para exigirle, en su caso, el respeto a la misma, aunque la inscripción no esté conforme con el título» (ARAGONÉS). Lo que —como ha explicado MANUEL VILLARES PICO (44)— es propugnar la eficacia constitutiva respecto a terceros.

En el mismo sentido, LEYVA DE LEYVA (45) dice que los Registros jurídicos convierten en público lo que es privado. Pero, frente a la publicidad de los Registros administrativos, meramente informativa o publicidad de anuncio, la de los Registros jurídicos es sustantiva, y sustantividad equivale a eficacia jurídica o publicidad material.

El *principio de legitimación registral*, en cuanto que, sobre la base de una presunción *iuris tantum* de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos, produce una serie de consecuencias sustantivas y procesales, es una derivación material de la publicidad registral. El *principio de fe pública registral* —en cuanto convierte en *iuris et de iure* aquella presunción, si de lo que se trata es de proteger a un tercero cuando reúne determinados requisitos—; el *principio de oponibilidad* —en cuanto establece el rechazo del título no inscrito frente al título inscrito—; y el *principio de rango* o prioridad de los derechos inscritos en relación con el puesto registral que ocupan y que,

(43) LEYVA DE LEYVA, JUAN ANTONIO, *Planteamiento general de los Registros públicos y su división en Registros administrativos y Registros jurídicos*, cit., pág. 295.

(44) VILLARES PICO, MANUEL, «La inscripción en nuestro sistema es constitutiva a efectos de tercero», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 1949, págs. 1 y sigs.

(45) LEYVA DE LEYVA, JUAN ANTONIO, *Planteamiento general de los Registros públicos y su división en Registros administrativos y Registros jurídicos*, cit., pág. 299.

por sí mismo, determina su valor jurídico-negocial; son otros tantos supuestos de desarrollo positivo de esta nota definitoria de la publicidad registral.

XIII. BASES PARA UNA ELABORACION AUTONOMA DEL DERECHO REGISTRAL

A nuestro juicio, el Derecho Registral —y, en su contexto, el Derecho Registral **Inmobiliario**— camina irreversiblemente hacia su consolidación como ciencia autónoma del Derecho. Las orientaciones del Derecho Comparado son prueba de ello. A continuación se recogen algunas bases o aspectos que pueden servir de fundamento a la elaboración, como disciplina con propia entidad y autonomía de nuestro Derecho Registral Inmobiliario.

1.^a *La publicidad registral como objeto exclusivo.* La autonomía del Derecho Registral, como ciencia matriz de toda institución registral de alcance jurídico-material y no meramente administrativo, ha de fundarse en la función esencial y específica, exclusiva y excluyente del mismo, cual es la publicidad jurídica. La creación del «estado registral» de los derechos, como objeto del Registro de la Propiedad, insertándolos en el historial de la finca y asignándoles un rango o posición relativa respecto de los demás derechos contradictorios, constituye la plataforma adecuada para la producción de los efectos sustantivos que el Derecho Registral predica de la publicidad jurídica como su exclusivo objeto.

2.^a *La publicidad registral y la perfección del derecho publicado.* Al Derecho Registral no corresponde, como función básica, la intervención en el proceso de creación y perfección de los derechos, sino su publicidad, como adyuvante de la seguridad jurídica. Con arreglo al actual sistema español de adquisición, modificación y extinción de los derechos —**fundamentalmente** la teoría del título y el modo de adquirir, si salvamos las adquisiciones *ex lege* y determinados pronunciamientos judiciales—, el Registro de la Propiedad recibe los derechos y situaciones registrables ya formados o en período de formación (la inscripción y la anotación preventiva serán los vehículos que marcarán la diferencia, en ambos casos, de la protección publicitaria registral).

Ahora bien, no parece ofrecer duda que ese sistema de transmisión de bienes y derechos, recibiría un fuerte impulso al configurar la inscripción como modo, aprovechando la fuerza expansiva y operativa del asiento. Así lo hace el Derecho austríaco, lo ha propuesto la Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes y lo han defendido autores de tanto prestigio como TIRSO CARRETERO GARCÍA (46).

(46) Vid. CARRETERO GARCÍA, TIRSO, «Retornos al Código Civil», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núms. 404-405, enero-febrero de 1962, págs. 227 y sigs.

3.^a *La publicidad registral y la inscripción constitutiva.* Si en algunos casos el Registro —al margen de la función estrictamente publicitaria— interviene en el proceso de creación, modificación o extinción del derecho (supuestos de inscripción constitutiva) es porque interesa a los fines de la seguridad jurídica que aquellos actos y su publicidad se produzcan simultáneamente (v.gr., en la hipoteca). Pero, aún en estos casos, habrá que distinguirse, en puridad de doctrina, entre la creación del derecho y la publicidad jurídica, sin que ésta sea una mera forma de aquélla.

4.^a *El doble contenido formal y material del Derecho Registral.* Los autores que —como RAFAEL NÚÑEZ LAGOS (47)— asignan al Derecho Registral una naturaleza exclusivamente formal o adjetiva, suelen alegar para justificarlo, precisamente, la circunstancia de que la creación del derecho se opera extrarregistralmente.

Pero no puede desconocerse que la publicidad jurídica, por sí misma, implica importantes consecuencias de *orden sustantivo o material*, que hacen del asiento algo más que un simple espejo que se limite a reflejar los títulos y derechos inscribibles. Al contrario, los dota de «estado registral», que es ya, por sí solo, un valor jurídico diferenciado: es la distinción entre la propiedad inscrita y la no inscrita (LA RICA); el «pronunciamiento registral» (ROCA SASTRE); las «posiciones registrales» (LACRUZ); la «relación jurídica registral» (AMORÓS GUARDIOLA), y que supone «un plus de eficacia sustantivo que el Registro concede a las relaciones inscritas»; el ensanchamiento del campo del derecho real (VALLET DE GOYTISOLO); un «nuevo ser del derecho y la propiedad» (ALVAREZ CAPEROCHIPÍ); en fin, para resumir, la vieja afirmación de don JERÓNIMO GONZÁLEZ de que todos los títulos mejoran de condición al pasar por el Registro, consecuencia de la efectividad de los principios sustantivos: prioridad sustantiva, oponibilidad, legitimación, fe pública.

En el *orden formal* el Derecho Registral regula la organización del Registro y el procedimiento registral. Pero es sustantivo el Derecho Registral en cuanto dicta las normas que regulan los efectos jurídico-materiales de la inscripción, en un terreno —el de la publicidad jurídica— que le es específico y exclusivo.

5.^a *Carácter universal del campo de la publicidad registral: oportunidad de su estudio en el último curso de la carrera.* El campo de la publicidad registral no se agota en el Derecho Civil. Sin desconocer el proceso histórico que determinó el nacimiento del moderno Registro inmobiliario, para la seguridad y plena eficacia de instituciones genuinamente civiles (la propiedad, los censos, la hipoteca), así como las circunstancias legislativas que determinaron la

(47) NÚÑEZ LAGOS, RAFAEL, «El Registro de la Propiedad Español», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núms. 250-251, marzo-abril de 1949, págs. 137 y 217 y sigs.

elaboración separada de la Ley Hipotecaria, actualmente no cabe desconocer que la institución registral no agota sus posibles contenidos en el campo estricto del Derecho Civil. Siendo su función específica la publicidad jurídica, alcanza a toda situación jurídico-inmobiliaria protegible, ya sea de Derecho Civil, Administrativo, Procesal, Urbanístico, etc. De aquí la conveniencia de su estudio en el último curso de la Carrera de Derecho, cuando todas esas disciplinas que le van a proporcionar sustancia inscribible ya han sido explicadas.

XIV. DERECHO COMPARADO: EL DERECHO REGISTRAL ES UNA DISCIPLINA AUTONOMA

En el planteamiento del moderno Derecho Registral Comparado hay una fecha clave, punto de referencia obligado, que es el año 1972.

Hasta 1972, los tratados que podemos llamar clásicos de *Derecho Hipotecario* —pues se utilizaba casi exclusivamente esta terminología, frente a la hoy consolidada expresión *Derecho Registral Inmobiliario*, más técnica, al aludir directamente a la función exclusiva y excluyente de las oficinas tabulares inmobiliarias, cual es la *publicidad registral*—, dedicaban algunos capítulos al estudio de los Derechos nacionales en esta especialidad, que solían agrupar bajo muy diversas denominaciones: a) *Sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble*. Expresión claramente agresiva y pretenciosa, pues no corresponde al Derecho Registral la ordenación de todo el estatuto de la propiedad inmueble. b) *Sistemas inmobiliarios*. Expresión inexacta e incompleta, pues se olvida de la función registral, que es lo que constituye la esencia de esta **disciplina**. c) *Sistemas hipotecarios*. Expresión, en este caso, demasiado estrecha y reducida, pues las posibilidades publicitarias registrales no se agotan en uno solo de los derechos reales, siquiera sea el que tiene una mayor tradición en la historia del **Derecho**. d) A veces, se hablaba incluso de *sistemas registrales*, pero con referencia exclusiva a los distintos *Registros Inmobiliarios* nacionales, desconociendo los demás Registros jurídicos.

En el año 1972 tiene lugar un acontecimiento importantísimo para el desarrollo de lo que, con toda justicia, se ha llamado más tarde «movimiento internacionalista del moderno Derecho Registral».

El Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina convoca ese año un Congreso Internacional de Derecho Registral, el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. Este Congreso se celebra en la ciudad de Buenos Aires, con participación de veintiún países de todas las áreas idiomáticas y jurídicas: del área latina (Francia, Italia, España), con su variante americana (Argentina, Brasil, Ecuador, México...); del área germánica (Alemania, Suiza), e incluso del área anglosajona (Canadá), por citar sólo algunos de estos países.

Este primer Congreso produce dos frutos principales: *a)* La creación del CINDER o Centro Internacional de Derecho Registral, organización independiente, de estructura abierta y de carácter internacional, según su Acta Fundacional (aprobada en Buenos Aires el 2 de diciembre de 1972 y modificada en el Congreso de Roma de 1982), con la misión de promover y fomentar el estudio de los temas y cuestiones relacionados con la registración, así como la de convocar los Congresos Internacionales. *b)* La sanción de la llamada «Carta de Buenos Aires», compendio de las bases o principios fundamentales del moderno Derecho Registral a escala internacional.

Fue el II Congreso (Madrid, 1974) el que, abiertamente, supera la idea de un Derecho Registral agotado por la referencia inmobiliaria, proclamando el «Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes», e incluyendo en su artículo 2.º no sólo el Registro Inmobiliario, sino también los de buques y aeronaves, los de empresas individuales y sociales, los de bienes muebles y los de derechos incorpóreos en exclusiva.

La importancia del movimiento internacionalista del Derecho Registral, a partir del Congreso de Buenos Aires de 1972, se ha puesto de relieve en numerosos aspectos, de los que pueden destacarse: 1. El progresivo acercamiento de los sistemas registrales nacionales. 2. La formulación de unos principios comunes de ordenamiento. 3. La consagración del propio nombre de la disciplina, pues los Congresos son de «Derecho Registral».

Los Congresos Internacionales de Derecho Registral conciben nuestra disciplina como un conjunto de principios o teoría general de la publicidad jurídica. A la fuerza centrípeta y absorbente de la tesis del Derecho Registral como regulador de un único Registro jurídico o Registro General para todos los bienes susceptibles de esta modalidad de protección jurídica, se opone la tesis de un Derecho Registral formulador de los principios universales de la publicidad, que extendería su fuerza centrífuga a las Leyes reguladoras de los múltiples Registros Jurídicos de Bienes.

Por su parte, el III Congreso (San Juan de Puerto Rico, 1977), en desarrollo de la Ley Uniforme, formuló los principios específicos de los Registros Jurídicos de Bienes Muebles.

XV. LA ENSEÑANZA DEL DERECHO REGISTRAL Y SU ORDENACION SISTEMATICA

1. VARIEDAD DE ORIENTACIONES DOCTRINALES

Como veíamos al recoger lo más importante del fondo de doctrina del Derecho Registral, elaborado desde la primera Ley Hipotecaria de 1861, se siguen los más variados criterios para la ordenación sistemática de nuestra

disciplina: Desde un sistema de comentarios al articulado (v.gr., las obras de LA SERNA, OLIVER, MORELL Y TERRY, LA RICA y CAMY); contestaciones a programas de oposiciones (por ejemplo, CAMPUZANO, ROCA SASTRE, CHICO Y BONILLA, CHICO Y ORTIZ); a veces, distinción entre un Derecho Hipotecario sustantivo o material y el de procedimiento y orgánico (ROCA SASTRE, GIMÉNEZ ARNAU), o, dentro de la parte sustantiva, una general y otra especial, que comprendería el estudio del Derecho Hipotecario en sentido estricto de Derecho de Hipotecas (SANZ FERNÁNDEZ); atención a los conceptos generales de la disciplina (LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA) o a los llamados principios hipotecarios como ejes del sistema (JERÓNIMO GONZÁLEZ, HERNÁNDEZ GIL, ROCA SASTRE, GARCÍA GARCÍA); distinción entre el procedimiento y la eficacia del Registro de la Propiedad (PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS); o entre el procedimiento, la forma y la eficacia, con un estudio previo del Registro de la Propiedad (PAU PEDRÓN); atención al camino seguido por el título desde su otorgamiento hasta la inscripción, previo estudio de los principios (CANO TELLO); hasta, en fin, la distinción entre una parte de introducción; otra general y otra especial, sobre la base del concepto de relación jurídica registral (AMORÓS GUARDIOLA).

En general, se suele dar una particular importancia al estudio de los principios hipotecarios, compartimentados uno a continuación de otro como formulaciones abstractas, difíciles de digerir por los no iniciados.

El mismo RAMOS FOLQUES (48) propone dividir el estudio del Derecho Registral en tres partes, de las que destaca el estudio científico de los principios:

- 1.^a Estudio de los sistemas hipotecarios y registrales y de la historia de nuestra legislación.
- 2.^a Estudio del aspecto científico de la disciplina centrado en los principios hipotecarios, de los que recoge tres significados: como base, sostén o fundamento sobre que se desenvuelven las leyes; como categoría filosófica, y como norma de organización registral o categoría puramente científica.
- 3.^a Estudio del Derecho positivo y de la técnica registral, que constituiría la preparación adecuada para el ejercicio profesional y base para la preparación de oposiciones.

2. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS Y LA ENSEÑANZA DEL DERECHO REGISTRAL

Los llamados principios hipotecarios —que la doctrina suele extraer, conforme a criterios estrictamente positivistas, de los preceptos concretos del

(48) RAMOS FOLQUES, RAFAEL, *¡Una cátedra, señor Ministro!*, cit., pág. 576 y sigs.

sistema— son la *traducción legislativa de los principios esenciales de la publicidad jurídica registral*. La función de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, que constituye la finalidad última de la publicidad registral, se vería gravemente menoscabada, cuando no defraudada, si el sistema prescindiera de aquéllos.

Pero lo que ahora cuestionamos, dada la importancia de los llamados principios hipotecarios, es su valor pedagógico. ¿Es conveniente, o incluso necesario, el estudio del Derecho Registral partiendo del examen previo y separado de los principios hipotecarios? O, por el contrario, ¿cabe una exposición sistemática del Derecho Registral en la que los principios hipotecarios pasen a un segundo plano, como piezas de un conjunto armónico que no se agota en la mera exposición *compartimentada* que supone aquel estudio separado?

Es la Historia, como hecho, la que nos introduce en la disciplina. Pero ni siquiera la Historia sería fácilmente inteligible, sin atender al concepto que justifica la existencia histórica y actual de esta rama del Derecho —la publicidad jurídica en su variante *registral*—, de cuyos rasgos esenciales el Derecho positivo ha elaborado los que hoy conocemos como principios hipotecarios. Ahora bien, la publicidad registral reclama un órgano operativo que la haga realidad, cual es el Registro Inmobiliario o Registro de la Propiedad, cuya organización institucional e interna debe conocerse.

No se trata de abandonar el estudio de los llamados principios hipotecarios. Se trata de insertarlos en el proceso creador de la publicidad jurídica registral, de forma racional y comprensible: primero como reglas de rigurosa observancia en el procedimiento registral, según los distintos momentos del proceso; y segundo, como derivaciones o normas sustantivas o formales de la publicidad jurídica registral. En esta línea, no resulta necesario para el estudio del Derecho Registral el previo examen de los llamados principios hipotecarios.

Solamente a partir de la obra de don JERÓNIMO GONZÁLEZ (1931) se habla en serio de principios hipotecarios y se ordena el Derecho Registral sobre la base fundamental de los principios (quizá, por la influencia de los programas de ingreso en los Cuerpos de Notarios y Registradores, elaborados por el propio don JERÓNIMO).

La doctrina (SANZ FERNÁNDEZ, LACRUZ, GIL MARQUÉS) pone en duda incluso la conveniencia de explicar la materia registral sobre la base de los principios hipotecarios, porque rompen la unidad del sistema, al aparecer como compartimentos estancos y *desconectados del momento de su aplicación*.

ÁNGEL SANZ FERNÁNDEZ (49), a pesar de que estructura sus «Instituciones de Derecho Hipotecario» con el estudio separado de los principios hipoteca-

(49) SANZ FERNÁNDEZ, ANGEL, *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Tomo I, cit., págs. 232 y 233.

rios (obligadamente, desde luego, para responder al programa de ingreso en Notarías), explica que no sirven para la exposición de la temática del Derecho inmobiliario y que son perturbadores para la misma, toda vez que impiden la debida valoración de sus preceptos, mezclan indebidamente las normas sustantivas y las de mero procedimiento, impiden la debida visión de los momentos adecuados de aplicación de los mismos y rompen su unidad, con mengua de la unidad orgánica de la materia. Una exposición verdaderamente científica y sistemática del Derecho inmobiliario —dice— exige que los principios sean estudiados en su íntima compenetración; si se consideran con autonomía entre sí, la visión de cada uno de ellos ha de ser necesariamente parcial e incompleta.

JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO (50), en el mismo sentido, niega que los principios puedan suministrar un orden lógico para la exposición del Derecho Registral e insiste que sería poco práctico estudiar aisladamente cada principio, porque, a veces, concurren varios inseparablemente en la regulación de una misma materia. Ataca incluso el valor sistematizador de los principios y piensa que los que opinan que negarlos equivale a negar el carácter científico del Derecho Inmobiliario Registral, no tienen en cuenta que nadie ha pretendido seriamente ordenar el Derecho Civil, el Mercantil o el Administrativo por principios, sino por temas, grupos o instituciones concretas, siendo lo verdaderamente importante, a los efectos de una exposición científica, la posibilidad o no de separar o jerarquizar ideas.

XVI. PROYECTO DE ORDENACION DOCENTE DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO QUE SE PROPONE

Se entiende que un intento de ordenación sistemática y escolástica de la materia, buscando eficacia desde el punto de vista didáctico, ha de procurar seguir una metodología de base cíclica, de menos a más, de los fundamentos a las consecuencias.

Una sencilla observación nos enseña que el Derecho Registral tiene una historia, ligada a los orígenes y evolución del concepto de *publicidad jurídica*; que la publicidad jurídica registral se hace efectiva a través de un *órgano operativo* —el Registro inmobiliario— cuya organización, institucional e interna, importa conocer para su mejor y más eficiente utilización; que la práctica de los asientos en los libros registrales, que van a quedar bajo la salvaguardia de los Tribunales, es el resultado de un minucioso *procedimiento*, legalmente tasado, que se inicia con la presentación de los títulos inscribibles;

(50) LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Derecho Inmobiliario Registral*. Bosch, Barcelona, 1984, pág. 49.

y, por último, que la ley predica unos *efectos*, formales y materiales, del asiento y derecho publicados, de mayor o menor alcance, según el sistema de publicidad adoptado, pero que, en cualquier caso, elevan el derecho a un grado superior de legitimación, que puede calificarse de «estado registral».

Colocar en el punto de partida de la enseñanza de la disciplina la exposición de los principios hipotecarios, formulaciones más o menos abstractas, pero, en todo caso, desconectadas del momento de su aplicación, no parece lo más congruente con ese análisis.

El sistema de principios, como base para la construcción jurídica de la disciplina, fue iniciado por IHERING como método dogmático-constructivo del Derecho alemán, seguido por las Escuelas de Leipzig y de Tubinga, y adaptado al Derecho privado hipotecario por OTTO VON GIERKE y la Escuela de los Germanistas (51).

En España, la explicación del Derecho Hipotecario sobre la base de la formulación de unos principios, se inicia con Don Jerónimo González, es seguida en la mayoría de los tratados de la especialidad y sirve de pauta para la confección de los programas de oposiciones.

Como se ha expuesto, a nuestro juicio, la esencia del Derecho Registral, lo que constituye su verdadera especialidad, no compartida con otras disciplinas, es la publicidad jurídica, que debe ser su base.

Como consecuencia del análisis u observación apuntada, se propone la enseñanza del Derecho Registral Inmobiliario sobre la base de su división en cuatro partes o elementos, cuyas grandes líneas serían las que se recogen a continuación.

PRIMERA PARTE

ELEMENTO HISTORICO: PRINCIPIOS E HISTORIA DE LA PUBLICIDAD JURÍDICA

— La publicidad y el orden jurídico: nociones generales previas. Los principios fundamentales de la publicidad registral. Publicidad e instituciones análogas. Registros jurídicos y administrativos.

— Desarrollo legal de los principios de la publicidad registral: los llamados principios hipotecarios. Principios del procedimiento registral y principios de la eficacia del sistema registral. Publicidad registral y seguridad jurídica.

— Instituciones históricas de la publicidad inmobiliaria. Derecho español: Publicidad no registral y publicidad registral. Los antecedentes históricos: la

(51) PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Panorama del sistema inmobiliario alemán*, cit., pág. 973.

Pragmática de 1539 y las Contadurías de Hipotecas de 1768. El proceso de codificación del Derecho Registral Inmobiliario: antecedentes en los Proyectos de Código Civil. La Ley Hipotecaria de 1861, la Ley de Reforma de 1869 y la Ley de 1909. La Ley de Reforma de 1944, el Texto Refundido de 1946 y el Reglamento de 1947: aspectos principales de la nueva legislación.

— Derecho Registral Inmobiliario comparado: importancia histórica y actual. Los sistemas registrales: concepto y clasificación. Sistemas latinos, germánicos y anglosajones: breve estudio de los más importantes. Los Congresos Internacionales de Derecho Registral. Derecho Comunitario Europeo.

— El sistema registral inmobiliario español. Sus notas distintivas. El Derecho registral inmobiliario: denominaciones. El objeto de la inscripción en el sistema español. Concepto de Derecho Registral.

— Las fuentes originadoras de situaciones publicables. Relación del Derecho Registral con el Derecho Civil y con otras disciplinas.

— La posible autonomía del Derecho Registral como tratado general de la publicidad. El fenómeno de la dispersión científica del Derecho. Planteamientos doctrinales sobre la autonomía del Derecho Registral.

SEGUNDA PARTE

ELEMENTO ESTÁTICO: LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Organización institucional

— Elemento jurídico-político: El Registro de la Propiedad como órgano de la publicidad registral inmobiliaria: concepto.

— Elemento técnico-jurídico: Las fuentes del Registro de la Propiedad. La Jurisprudencia hipotecaria.

— Elemento geográfico: demarcación y competencia registral.

— Elemento orgánico: El Registro de la Propiedad en la organización institucional del Estado: El Ministerio de Justicia, la Dirección General de los Registros y del Notariado y los Tribunales de Justicia. Las Comunidades Autónomas y el Registro de la Propiedad.

Organización interna

— Elemento humano. El Registrador de la Propiedad: naturaleza del cargo. El Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y su Colegio Nacional. Derechos, deberes y responsabilidad de los Registradores. El Personal Auxiliar de los Registros de la Propiedad.

— Elemento material. La Oficina registral. Los libros del Registro de la Propiedad. Libros de eficacia jurídico-registral y libros de eficacia administrativa. Deterioro, destrucción, pérdida y reconstrucción de los libros.

— Aplicación de la informática al Registro de la Propiedad y sus límites objetivos.

TERCERA PARTE

ELEMENTO DINAMICO: EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Introducción o presupuestos generales del procedimiento registral

- Concepto, naturaleza, clases y órganos del procedimiento registral.
- Presupuestos jurídico-materiales y principios que rigen el procedimiento registral.
- El principio de especialidad. La finca en sentido material, funcional, catastral y registral. Fincas rústicas y urbanas.
- El título material: derechos y situaciones inscribibles y su causa jurídica.
- El título formal: documentación pública: sus clases; documentación privada y su carácter excepcional.
- El sujeto de la relación jurídica registral: el titular registral. Titularidad registral ordinaria y titularidades registrales especiales.

Procedimiento registral ordinario

- Aportación del título y solicitud de registración: el llamado principio de rogación. El asiento de presentación y la prioridad como orden registral. El desistimiento en el proceso registral.
- La necesaria identidad personal y real entre título y Registro: El llamado principio de tracto sucesivo.
- El llamado principio de legalidad: la calificación registral y su naturaleza. Las faltas y obstáculos para la inscripción.
- Las reclamaciones en el procedimiento registral: recursos de queja y recurso judicial. Especial examen del recurso gubernativo.
- La resolución del procedimiento registral: el asiento como pretensión jurídico-registral. Clases de asientos.
- El asiento de inscripción: concepto, notas distintivas y clases. Especial examen de la inscripción constitutiva y no constitutiva o declarativa.
- Algunas inscripciones en particular: la compraventa y el régimen económico matrimonial. Las herencias. La propiedad horizontal y los conjuntos

inmobiliarios. La multipropiedad. La hipoteca. El «leasing» o arrendamiento financiero.

— El asiento de anotación preventiva en general: concepto y fundamento. Clases. Duración. Efectos generales. Conversión de anotaciones.

— Anotaciones preventivas en particular. Anotación de suspensión. Anotación de demanda. Anotación de incapacidad. Anotación de suspensión de pagos, concurso y quiebra. Anotación de embargo: de bienes hereditarios; de gananciales; de privativos por confesión; de la vivienda familiar. Anotación de prohibición de disponer.

— El asiento de nota marginal: concepto, caracteres, fundamento. Clases. La nota marginal de expedición de certificaciones de cargas por mandato judicial o administrativo. Duración de las más importantes notas marginales.

— Idea de las menciones.

Procedimientos registrales especiales

— Procedimiento para inmatriculación de fincas: El título público de adquisición, el expediente de dominio y la certificación de dominio.

— Procedimiento para la modificación de entidades registrales: obra nueva, exceso de cabida, agrupación, agregación, segregación y división de fincas.

— Procedimientos en materia de Urbanismo. Inscripción de proyectos de equidistribución.

— Procedimiento para la concordancia entre el Registro y la realidad: reanudación de tracto y liberación de gravámenes.

— Procedimiento para la rectificación de la inexactitud registral.

— Procedimiento para la rectificación de errores en los asientos.

CUARTA PARTE

ELEMENTO EMPIRICO: EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

— La registración como presupuesto: el llamado principio de inscripción. Inscripción y tradición.

— Los efectos generales de la inscripción: efectos constitutivos, presuntivos, defensivos y activos.

— Inadmisibilidad del documento no inscrito: como estímulo para la inscripción y como supuesto de tercero que ha inscrito.

— Inoponibilidad del documento no inscrito. El principio de inoponibilidad: su formulación. Requisitos para la protección del tercero en la inopo-

nibilidad: tesis monista y dualista. Aplicación práctica del principio de inoponibilidad.

— La presunción legitimadora. El principio de legitimación registral: su formulación. Efectos sustantivos. Efectos procesales.

— Inmunidad absoluta del titular registral. El principio de fe pública registral. Requisitos del tercero en la fe pública. Efectos sustantivos. Excepciones legales.

— Preferencia del derecho inscrito antes. El principio de prioridad: su formulación. El rango registral. Negociabilidad del rango: pactos de igualdad, permuta, posposición y reserva de rango.

— Presunción de conocimiento y conocimiento efectivo del contenido registral: la publicidad formal. Certificaciones registrales: requisitos y clases. Valor como documento público. Manifestación de libros: exhibición y notas simples informativas, su valor.

ANTONIO MANZANO SOLANO
Registrador de la Propiedad
Profesor Asociado de Derecho Civil