

# La doctrina ante la obra de Don Jerónimo

**SUMARIO:** I. INTRODUCCION.—II. TRATADISTAS DE DERECHO HIPOTECARIO: A) ROCA SASTRE; B) SANZ FERNÁNDEZ; C) LACRUZ BERDEJO.—III. ENFOQUE GLOBAL DE LA APORTACION: A) JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS; B) SEBASTIÁN MORO LEDESMA; C) RAFAEL NÚÑEZ LAGOS, y D) JOSÉ LUIS DÍEZ PASTOR.—IV. TRATADISTAS POSTERIORES.

## I. INTRODUCCION

Difícilmente se puede abordar la impresionante aportación que Don Jerónimo hace al Derecho Hipotecario (él distingue entre Derecho Inmobiliario y Derecho Hipotecario), pues ello supondría incidir en cosas y puntos ya estudiados y divulgados por la generalidad de la doctrina. Tratar de ser original en este punto es tarea que para mí resulta imposible. Creo que no cabe ni un nuevo enfoque ni una nueva interpretación de sus ideas y trabajos. Mis alforjas de conocimientos no me permiten una crítica ni siquiera con proyección de futuro, aunque en algún punto podría «matizar» ciertos criterios.

Por todo ello, en este trabajo que se me pide para el número «extra» de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO —su REVISTA— único que se me ocurre es destacar la postura doctrinal de Don Jerónimo ante la doctrina que lo estudia y, de esa refundición de trabajos, ver los puntos de contacto que entre esas opiniones existen. No se trata de una labor constructiva, pero sí divulgadora. La idea en el fondo tampoco debe resultar novedosa, pues yo recuerdo haber leído en algún sitio una opinión de un autor, el cual después de centrar las ideas «ejes» de Don Jerónimo se hacía la siguiente reflexión: lo importante será saber en su día la influencia que esta doctrina ha tenido o tendrá en la generaciones sucesivas. La verdad es que no sé si la frase es literal o encierra una idea, pero creo que NÚÑEZ LAGOS, en el

trabajo que luego comentaremos, decía algo semejante: «Don Jerónimo ha dejado discípulos. Discípulos en cuanto siguen las enseñanzas del maestro, pero más discípulos aún, cuando objetivos e imparciales, se separan de una opinión del maestro». Si a lo largo del trabajo encuentro la cita correcta os la brindaré.

De las muchas y diferentes facetas en que se contempla la obra de Don Jerónimo —**variada**, singular y **sorprendente**— elegimos aquella en la que elabora los cimientos de los «principios hipotecarios». Para intentar un acercamiento o toma de contacto con el tema elegido es preciso hacer una serie de apeaderos que permitan situar conceptos y posiciones en tres escalones doctrinales. El primero está constituido por tres figuras trascendentales que reflejan la influencia de la ciencia jurídica de Don Jerónimo: la obra de ROCA SASTRE, la originalidad crítica de SANZ FERNÁNDEZ y el análisis histórico de LACRUZ BERDEJO. Para completar la figura de Don Jerónimo en el ámbito doctrinal hay que comentar los trabajos que en forma global enfocan la labor de Don Jerónimo y que está a cargo de RAFAEL NÚÑEZ LAGOS, JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS, SEBASTIÁN MORO LEDESMA y JOSÉ LUIS DÍAZ PASTOR, cimas, cuando no metas, que ofrecen la esencia de su aportación jurídica. Por último, y lo apunto en el sumario, hay que contar con una doctrina posterior y reciente que abre cauces para darnos la proyección científica del pensamiento y obra de la figura. Incidentalmente haré referencias a una parte de la doctrina que ha utilizado los sabios principios de Don Jerónimo para ofrecernos comentarios sobre el Derecho Hipotecario. La cita es numerosa, pero irá deslizándose a lo largo del trabajo. Vamos con las tres partes apuntadas.

## II. TRATADISTAS DE DERECHO HIPOTECARIO

La elección solamente de tres figuras no es caprichosa, pues aunque pudieran ser más y de hecho lo son, ya que la bibliografía posterior a Don Jerónimo es muy abundante, lo cierto es que los que cito, examino y utilizo son los más conocidos, los más característicos y los que pueden ofrecer posiciones coincidentes o diferentes de la doctrina de Don Jerónimo.

### A) ROCA SASTRE

La obra cumbre del estudio del Derecho Hipotecario posterior a Don Jerónimo es la que nos ofrece ROCA SASTRE (1), sobre quien se ejerce más influencia por el citado autor. Su obra se nutre no sólo de citas, sino de aceptaciones de criterios que Don Jerónimo maneja para la elaboración de

los principios hipotecarios. A la frase que empleo de «ejercer más influencia» pudiera añadirle la de «mantener identificaciones». En una de las últimas ediciones (2), al abordarse el tema de los principios hipotecarios, destaca ROCA SASTRE cuatro puntos que le sirven para exponer su punto de vista: su concepto, su utilidad, su número y su clasificación. Puntos que ahora nos permiten ver la aceptación que este autor hace de la postura de Don Jerónimo.

— *El concepto.*—Don Jerónimo decía que debe entenderse como toda investigación de tipo filosófico lleva consigo el punto de partida o base discursiva, que si es fundamental para las demás verdades estudiadas no tiene fundamento dialéctico o no lo necesita por su propia evidencia. Para los escolásticos los *prima principia* son verdades *per se* notorias y ciertas que admiten inmediatamente todos los que razonan. No constituyen ciencia, es verdad, como la semilla no equivale al árbol, pero se encuentran en cada una de las conclusiones y las justifican y subordinan. Con esta característica queda superado el conocimiento científico que proyectan las cosas en la unidad superior (principio) del histórico que las estudia en su aislada existencia o circunstancial enlace.

Y, un poco más adelante, dice: «No puede negarse que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desenvuelto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, si no normas absolutas o axiomas que dominen la institución respectiva, por lo menos orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de «principios», informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos» (3).

Aunque Don Jerónimo apunte las posibles exageraciones de los juristas alemanes para los que no existe materia que pueda ser expuesta sin aludir a los principios, sistemas o teorías o sin apelar a construcciones **fundamentales**, no debemos olvidar las acertadas ideas que sobre este punto señaló JOSEF ESSER (4): «en todas las culturas jurídicas se repite el mismo ciclo: descubrimiento de problemas, formación de principios y articulación de un sistema». Don Jerónimo tuvo su gran momento —podríamos decir «momento estelar»— en la construcción dogmática de los principios al ir examinando el conjunto de problemas que la legislación hipotecaria iba planteando en su aplicación.

ROCA SASTRE, en su concepto de los principios, guarda fidelidad a Don Jerónimo, ya que dice que pudieran considerarse «como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario español».

Al tratar de profundizar en esta idea de criterios podría plantearse si esa teoría general de los principios hipotecarios sostenida por Don Jerónimo y

mantenida por ROCA SASTRE se ajusta y puede estar encuadrada dentro de la teoría general de los principios y en alguna de las diversas clasificaciones que de los mismos se hacen: normativos e informativos, dogmáticos e institucionales de Derecho y jurídicos, etc., pero eso nos llevaría a una exposición de diversos trabajos que excederían de los límites marcados por el presente. Téngase en cuenta que habrá que barajar a don FEDERICO DE CASTRO (5), JOSEF ESSER (6), GARCÍA DE ENTERRÍA (7) y CABANILLAS GALLAS (8) y tratar de unificar el criterio mantenido por cada uno para llegar a la precisión de un posible concepto unitario del principio.

— *La utilidad.*—Para Don Jerónimo la utilidad de los principios hipotecarios es patente, pues nos dice que «la rúbrica principios hipotecarios sirve, al menos, para facilitar la investigación de las radicales orientaciones del sistema, orientan al juzgador, economizan preceptos, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría de científicos» (9).

ROCA SASTRE, aun aceptando las críticas que la doctrina hace al valor teórico y eficacia práctica del método y utilización de los principios hipotecarios, se inclina, por último, por la postura de Don Jerónimo al decir que «dudamos que ello llegue a cristalizar del todo la utilidad práctica que este procedimiento proporciona». El mismo autor reconoce que la materia hipotecaria «es campo especialmente apto para el empleo de tal método».

— *La enumeración.*—La postura de Don Jerónimo es de cierta amplitud en este punto, pues abarca los principios de inscripción, publicidad (en su doble proyección de fe pública y legitimación), buena fe, consentimiento, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, prioridad y rogación.

ROCA SASTRE parece aceptar la posición de Don Jerónimo en este punto, si bien a la buena fe se la estudia más como un requisito que ha de reunir el tercero para ser protegido, que como principio. En lo que discrepa de Don Jerónimo es en la mayor amplitud de su concepción, pues mientras éste se refiere al *desconocimiento* de la inexactitud registral o deficiencia referida a la falta de conocimiento de la extinción de los derechos reales inscritos o de la existencia de otros no inscritos, ROCA amplía el concepto hablando de un *desconocimiento* de la inexactitud registral o de los vicios que pueda adolecer la titularidad del transmitente debidamente registrada. También pudieran encontrarse alguna otra diferencia en la resolución de esos problemas que plantea la doctrina actual: cuando se debe tener, quien la debe tener, cuanto debe durar, etc.

— *La clasificación.*—Tanto la doctrina alemana como parte de la española anterior a Don Jerónimo partían de clasificaciones de los principios atendiendo fundamentalmente a si eran sustantivos o primarios y secundarios o derivados, aparte de los adjetivos (normas de organización y funcionamiento). Don Jerónimo acepta —no sin ciertas reticencias— la clasificación que distingue los materiales de los formales, aunque dice que no es clara ni

segura, si puede servir para lograr descubrir algunas diferencias. Esta precisamente viene a ser la postura de ROCA SASTRE al no considerarse «devoto» de esa distinción, aunque pueda ayudar a precisiones diferenciales.

El desfase sufrido por la doctrina en este punto entiendo que se debe a la falta de distinción entre lo que pueda ser considerado como principio y como simple requisito y, sobre todo, en no percatarse de que a la hora suprema de la calificación registral todos los principios están en pie de igualdad y deben ser tenidos en cuenta por el órgano calificador. En ese punto todos son sustantivos.

B) SANZ FERNÁNDEZ

Frente a la posición de neta influencia de Don Jerónimo en la obra de ROCA SASTRE, surge en el ámbito doctrinal las dos magistrales aportaciones de SANZ FERNÁNDEZ (10), de las que trasciende un aspecto crítico a las posturas aceptadas por la doctrina de Don Jerónimo. Respetando el orden expuesto anteriormente para una mayor claridad, distinguimos:

— *El concepto.*—SANZ FERNÁNDEZ hace lo que nosotros no hemos querido más que esbozar anteriormente: arrancar de un concepto genérico y encuadrar los mismos en alguna de las clases que se predicán. Si por principios hipotecarios —dice el autor— se entienden las ideas jurídicas fundamentales que sirven de base al ordenamiento hipotecario en general vemos la gran semejanza que existe entre ellos y los que cita nuestro CC. Partiendo de esa igualdad, es preciso seguir dos direcciones: situarse en la esfera del Derecho natural o en la del Derecho puro científico. La primera posición es difícil de mantener, por lo que sólo queda la segunda como posible y, aun en ella, resulta difícil su construcción, ya que habrían de reducirse los principios de tal forma que su formulación sería inútil o bien habría que situarse en una concepción teórica parcial o bien habría que absorber principios generales del Derecho civil para trasplantarlos al campo del Derecho inmobiliario.

La doctrina no sigue este último camino, sino el positivista, estudiando los principios con referencia a un sistema de derecho hipotecario determinado. De esta concepción positivista resultan estas consecuencias: es posible y hasta se debe hablar de principios hipotecarios de determinados sistemas y por tales han de ser entendidos las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción de los diversos preceptos de su derecho positivo.

— *La utilidad.*—La posición más extrema en este punto es la defendida por SANZ FERNÁNDEZ, quien pone de manifiesto su valor «limitadísimo» y

casi nulo por no responder a un criterio rigurosamente científico y tener el vicio de la arbitrariedad, por la tendencia a su formación expansiva (se habla de principios como el de la perdurabilidad y coactividad) y porque no sirven para la expresión sistemática del Derecho inmobiliario, sino que son perturbadores para la misma al mezclar normas sustantivas y de meros procedimientos y rompen la unidad del sistema. Todo ello desde un punto de vista «científico», pues desde el positivo el autor ofrece una tripleta de valores: 1.º) Como medio de *interpretación* del derecho positivo, lo cual es decisivo para la calificación registral. 2.º) Como *orientación* de la jurisprudencia. 3.º) Como *fuentes* del Derecho inmobiliario.

— *La enumeración.*—Así como en el concepto y el juicio de valor, SANZ cierra filas, al llegar el momento de la enumeración es pródigo y habla del principio de inscripción, de titulación auténtica, de rogación, de tracto sucesivo, legalidad, prioridad, legitimación y fe pública y especialidad.

Esta enumeración, que le va a servir para su clasificación, supone una concesión a la discusión doctrinal de su admisibilidad, pues su criterio en este punto es reducir a solamente dos los principios que desde una concepción teórica y puramente científica pueden descubrirse en cualquier legislación: publicidad de los derechos reales y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

No debe olvidarse que hoy día la Constitución Española, en su artículo 9.2, califica como principio a la «seguridad jurídica» (dentro de la cual está incluida la del tráfico) y la observancia de la legalidad (que justifica la intervención calificadora del Registrador).

— *Su clasificación.*—Haciéndose eco de las diversas clasificaciones aportadas por la doctrina, SANZ se decide por una que guarda relación con el procedimiento que se sigue en el acceso al Registro:

- *Principios generales de la esfera de actuación:* la inscripción.
- *Principios que gobiernan los requisitos previos:* titulación auténtica, rogación, tracto y legalidad.
- *Principios que gobiernan los efectos de la inscripción:* prioridad, legitimación y fe pública.
- *Principios de organización del Registro:* especialidad.

#### C) LACRUZ BERDEJO

Este autor va a proporcionar a la ciencia hipotecaria un nuevo enfoque conceptual y expositivo del Derecho Inmobiliario Registral en cuanto que hace girar al mismo sobre un concepto fundamental: la publicidad. Publicidad que proporciona seguridad, publicidad que exige un medio técnico

jurídico de proclamarla, publicidad que permite, según su eficacia, distinguir los sistemas y especialmente el latino y el germánico. La publicidad y sus elementos y el eje principal de la misma que es la inscripción, permite al autor distinguir los efectos ofensivos y defensivos de la misma. Hemos orillado, sin casi darnos cuenta, la teoría de los principios hipotecarios. Veremos su postura en este punto siguiendo los apeaderos anteriores:

— *Su concepto.*—LACRUZ BERDEJO habla, más que de principios, de reglas. No constituyen principios generales del Derecho. Por el contrario, desde el momento en que la regla que se afirma como principio se halla explícitamente formulada en la ley, lo que se aplica es el contenido de esa norma legal. Los principios son, pues, normas jurídicas: normas cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada, de manera que una sola palabra o expresión da a conocer determinada regulación jurídica. Son reglas generales de la legislación hipotecaria española, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales de nuestro ordenamiento jurídico registral (11).

— *Su valor.*—Su postura en este punto es negativa, ya que al invocar la figura de Don JERÓNIMO GONZÁLEZ y su construcción jurídica de los principios, considera que la misma produce en algunos hipotecaristas que el tema se desorbite sobre el concepto y el papel que los mismos desempeñan, por perderse de vista su estricta relación con el ordenamiento jurídico concreto (así se habla del principio de inscripción *Eintragungsprinzip* en el Derecho español, cuando ello supone un requisito que un ordenamiento exige para que el cambio, por negocio jurídico, en los derechos reales, se produzca) y por llegar a considerar a los mismos como fundamentales para suministrar un orden lógico para la exposición, cuando no es así.

De todas formas, el autor reconoce que al tratarse de normas jurídicas abreviadas sirven para dar a conocer rápidamente una determinada relación jurídica y pone como ejemplo el del tracto sucesivo que supone que los títulos que llegan al Registro deben tener en el mismo un antecedente. En este punto su valor expositivo es indiscutible.

— *Su enumeración.*—Al partir de la idea de que se trata de normas jurídicas y no de principios, es evidente que su determinación es indefinida, tratándose de una apreciación personal de cada expositor.

No obstante, el autor, al avanzar en la exposición, acepta la denominación de principios y expone consecuentemente los que él considera fundamentales en el ordenamiento español, justificando su razón de ser:

- Comienza con la inscripción en su valor declarativo (con la excepción de la hipoteca) y su carácter voluntario y estimulado.
- Al presumirse las declaraciones del Registro como exactas, ser pro-

tegido el que adquiere confiado en la apariencia formal que la publicidad crea, la constancia registral se transforma en una forma de valer y de ahí se conjugan los principios de buena fe, legitimación y protección.

- El Registro publica derechos y no hechos, aunque se presuma la posesión de hecho en base del principio de exactitud.
- La protección se brinda a quien gana prioridad y solicita la inscripción.
- Cada asiento debe apoyarse en otro anterior, vigente y suficiente para servirle de base.
- El Registrador debe negarse a inscribir cuando no se den los supuestos materiales y formales del título.
- La inscripción debe publicar en el folio de cada finca las circunstancias del derecho, del titular y su proporción, así como el crédito, intereses y costas.

— *Su clasificación.*—El autor confiesa que, desde su concepción de los principios como normas legales, no cabe una clasificación de los mismos, pues son expuestos en el lugar en que la sistemática de la obra les corresponda y así van siendo ofrecidos al hablar de los elementos de la publicidad, de la inscripción y su doble eficacia ofensiva y defensiva, de la regla *prior tempore...*, de la publicidad formal, de los presupuestos de la inscripción o procedimiento registral y del mismo procedimiento registral.

Antes de entrar en la segunda parte de este trabajo conviene recapitular y, de una parte, hacer una cita genérica de la doctrina, distinguiendo aquellos que siguen las doctrinas de Don Jerónimo y los que se apartan de las mismas, para luego hacer un balance y preguntarse: ¿Si Don Jerónimo no nos hubiese brindado su construcción dogmática, en qué situación estaríamos?

Sitúo en este espacio un conjunto de autores que forman la doctrina hipotecaria y que siendo posteriores a Don Jerónimo —aunque coetáneos algunos de los tres que elegí— pueden completar el aspecto general del tema. Entiendo que es más confortador comenzar con los que siguen las pautas marcadas por Don Jerónimo, para luego apuntar los que se separan de ellas y así ello nos va a permitir afrontar el tema del valor de la aportación de Don Jerónimo.

#### a) *Autores que se ajustan a la doctrina de Don Jerónimo*

Entiendo que «numéricamente» militan más autores en esta tendencia que en la contraria, y entre ellos podemos citar:



- CAMPUZANO HORMA (F.) (12) en el fondo no viene a plantearse ni el concepto ni la esencia de los principios hipotecarios, pero acepta su existencia y los contempla desde un punto de vista evolutivo de la norma hipotecaria, en su ascendente perfección y formulación.
- GIMÉNEZ ARNAU (E.) (13) también reconoce la existencia y eficacia de los principios hipotecarios de los cuales dice que «La filosofía escolástica llama principios a aquellas verdades que son *per se* ciertas y notorias y que admiten inmediatamente todos los que razonan. Al lado de este concepto filosófico se ha formado el jurídico de «principios», ya que se ha desenvuelto en el estudio del Derecho una tendencia o método técnico con propósito de agrupar los preceptos del derecho privado en normas de carácter absoluto o universal que son como verdades axiomáticas comunes a diversas instituciones o a diversos aspectos de una misma institución y constituyen una a modo de orientación o dirección fundamental de las que los preceptos concretos pueden considerarse como derivaciones lógicas».
- COSSÍO Y CORRAL (A.) (14) inicia su estudio sobre los principios hipotecarios diciendo que «un sistema hipotecario no es otra cosa que el conjunto armónico de principios que aspira a producir mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los bienes inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario. Como todo complejo normativo, el ordenamiento hipotecario se funda en una serie de principios generales que dotan a sus normas de un sentido unitario. Tales principios no son axiomas inconcusos, sino más bien creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral».

Más adelante, refiriéndose ya a Don Jerónimo y a su aportación, dice que un examen superficial de los mismos «es suficiente para demostrar que unas veces se trata de normas generales, que se desenvuelven a través de preceptos positivos concretos, y otras, más bien de verdaderas instituciones jurídicas, como ocurre, por ejemplo, con la fe pública registral y, al mismo tiempo, que así como unos se refieren a aspectos formales de la institución registral, otros tienen un verdadero valor y alcance sustantivo, por lo que ha podido hablarse de principios hipotecarios formales y materiales».

Agrupo, por último, una serie de autores que incidentalmente aceptan la técnica de los principios hipotecarios, aunque le pongan ciertas matizaciones.

- CAMY SÁNCHEZ CAÑETE (B.) (15), quien al tomar como medio de exposición el comentario sucesivo de los artículos de la Ley Hipotecaria, no aborda el concepto de lo que debe entenderse por principio, pero sí desarrolla como principios hipotecarios todos los que Don Jerónimo apuntó como tales.
- LA RICA Y ARENAL (R.) (16) y HERMIDA LINARES (M.) (17) en sus diferentes trabajos no entran en la discusión de la esencia o concepto de los principios hipotecarios, pero a través de la precisión de la esencia del Registro y de la efectividad de la inscripción, vienen a reconocer la doctrina de Don Jerónimo.
- VILLARES PICO (M.) (18) tampoco habla de principios hipotecarios, preocupándose más de los efectos que la inscripción produce y de la reforma del sistema por otro en el que configura a la inscripción como obligatoria.

En esta lista podría hacer más citas, pero creo que son lo suficientemente elocuentes para dar una idea del panorama jurídico español en la materia. Reservo para el planteamiento de cuestiones la postura de TIRSO CARRETERO en su brillante aportación al I Congreso Internacional de Derecho Registral.

b) *Autores que se apartan de la tesis de Don Jerónimo*

En menor número, pero sí importantes, existen diversos autores que atacan la postura de Don Jerónimo y no aceptan ni la configuración de los principios ni su valor y eficacia. Los voy a reducir a cuatro que sustentan las tesis más atrevidas en la materia:

- DE CASSO ROMERO (I.) (19) utiliza la denominación de «presupuestos registrales» para eludir la de Don Jerónimo de «principios hipotecarios». Para este autor la tesis de Don Jerónimo es demasiado ambiciosa, ya que no puede decirse que los principios hipotecarios sean «axiomas o postulados universales» incontestables, ni tampoco verdades «primeras inconcusas», de las que fluyan natural o necesariamente todas las soluciones posibles para los problemas registrales. Son, más bien, rasgos típicos, características o presupuestos de un buen sistema registral como lo es el alemán o las bases o supuestos previos para su adecuada organización.
- HERNÁNDEZ GIL (F.) (20). Para este autor los principios hipotecarios no tienen el rango de principios generales del Derecho, no son reglas de carácter universal y permanentes que están por encima del ordenamiento formulado. Son reglas de carácter positivo cambiantes y variables como los mismos medios que el ordenamiento

jurídico puede servirse para la realización de la seguridad del tráfico jurídico. Principios hipotecarios son, pues, ciertas normas de derecho positivo ordenadoras del régimen inmobiliario contrastadas con la solución teórica que ofrece la ciencia jurídica.

No obstante este autor reconoce que la función que desempeñan es importante, y que suponen una maravillosa construcción de la técnica jurídica que nos permite idealizar un sistema inmobiliario de publicidad idóneo para resolver los complejos problemas del tráfico jurídico.

— RAMOS FOLQUES (R.) (21). Este autor, aun y a pesar de atacar la tesis mantenida por CASSO en torno al empleo de acepciones distintas como *Tatbestand* y *Prinzip*, entiende que no son los principios bases o normas generales previamente definidas y aceptadas y sobre las cuales el legislador ha de ir desenvolviendo su pensamiento, ni tampoco máximas jurídicas de categoría filosófica o valor universal. Los principios han de ser «inducidos» científicamente de las orientaciones impuestas al legislador y reflejadas en los artículos de las leyes. Mientras las bases son el antecedente o verdad *a priori*, estos son verdades *a posteriori* o por inducción, aunque algunas veces tengan la consideración de bases.

Llegados a este punto hay que tratar de evitar más citas que oscurecerían el problema y tratar de centrar el mismo. Y el problema es saber en primer término si lo que Don Jerónimo bautizó con el nombre de «principios hipotecarios» responde a una concepción que reviste a los mismos de verdaderos principios y, segundo, la función que éstos han tenido en el entendimiento y aplicación del Derecho Hipotecario. Algo de esto ya se lo había planteado.

MARÍN PÉREZ (P.) (22), al abordar el tema de la «reconstrucción de los principios hipotecarios» para justificar su plan metodológico de la «relación jurídica registral». Igualmente, y en años posteriores, TIRSO CARRETERO (23) plantea el tema de la confrontación de los principios hipotecarios con las orientaciones jurídicas calificadas como jurisprudencia de problemas y jurisprudencia de principios. Lo hace con motivo del I Congreso Internacional de Derecho Registral —año 1972— en un trabajo poco divulgado.

- a) Es preciso aceptar plenamente la teoría de los principios que formulara Don Jerónimo, con antecedentes es don Bienvenido Oliver (24). Digo esto, pues, aun reconociendo la gran dificultad en la precisión del concepto de «principios del Derecho», «ideas directrices», «pensamientos jurídicos personales», etc., de que nos habla ESSER, lo que sí es cierto es que si por principios generales, cualesquiera que sea su origen, entendemos que son el instrumento idóneo

para que se permita la presencia en el mundo del Derecho de unos criterios de valor, naturales o sociales, reales o simplemente objetivos, que actúan de estímulo, de límite, de orientación y de justificación de todo derecho posible, en todo ello encajan los principios hipotecarios (25). Se trata de unos principios de eficacia institucional —la institución registral— que se han materializado en la misma para instrumentar su sistema.

Deben, pues, rechazarse todas aquellas tendencias que se apartan de esta idea, pues suponen un pensamiento axiomático —según dice ESSER— que parte de tres concepciones erróneas: una, que a cada norma le corresponde un principio; otra, que sólo es principio aquello que se desprende inmediatamente del texto, y tercero, que todo principio posee un ámbito de efectividad bien delimitado y privilegiado, dentro del cual el problema de su colisión con otros principios está resuelto *a priori*.

- b) Solamente mediante el conocimiento íntegro de los principios hipotecarios puede llegarse, de una parte, al entendimiento de las normas que rigen la institución registral y, de otra, a poder realizar la labor fundamental del Registrador: la calificación.

Si alguien intenta leerse la Ley Hipotecaria con el ánimo de entender lo que allí se dice quedará frustrado su intento, pues sólo sabiendo la esencia de la fuerza publicitaria de la institución y su finalidad de protección del tráfico jurídico inmobiliario llega a comprender la necesidad del principio de prioridad, el de rogación, la especialidad, la legitimación y fe pública, el tracto sucesivo (que es básico para que entre en juego la legitimación), la publicidad formal y el sagrado principio de calificación.

Sólo quien domina los principios —aunque se recuerde el artículo de la Ley— está en buenas condiciones de calificar. Calificar no es separar lo real de lo obligacional, averiguar la validez o nulidad del acto, las capacidades y los requisitos formales, la calificación es algo más: es tener presentes en ese momento decisivo todos y cada uno de los principios hipotecarios: la prioridad, el tracto, la especialidad, la legitimación, la fe pública, etc. Y no se trata de una labor mecánica y no se manejan principios «formales», sino sustantivos todos ellos, en pie de igualdad. Es una labor «imperpleja» que encierra un trabajo «aporético» y que lleva consigo un proceso discursivo —según H. GIL—: interpretación, calificación y fijación de consecuencias jurídicas.

Creo —y la experiencia me lo confirma— que solamente a través de la teoría de los principios puede plantearse una exposición metodológica de la materia hipotecaria. Todos aquellos autores —con

deseos de novedad **expositiva**— tropiezan con grandes dificultades para hacer llegar al lector la esencia del sistema. Tanto la teoría de la relación jurídica como la del procedimiento registral, el comentario sucesivo de artículos (que suponen valiosos libros de consulta para el iniciado), etc. difícilmente pueden ser considerados como didácticos.

Pero una cosa son los principios hipotecarios y otro es el tema que plantea TIRSO CARRETERO en el trabajo antes dicho, donde su pretensión es confrontar los mismos con las orientaciones jurídicas calificadas como jurisprudencias conceptuales y de intereses. Decía el llorado compañero que «creemos que solamente a la luz de estas nuevas orientaciones puede avanzarse en la cuestión de la esencia de los principios hipotecarios; si éstos no fueran más que deducciones-inducciones de la Ley positiva (como entienden los que se apartan de Don Jerónimo), ésta tendría cegadas las vías de penetración de nuevos tópicos (tópicos mejores). Los principios que hay detrás y encima de la Ley solamente pueden descubrirse contemplándola desde el Derecho comparado. Este no es una relación de las diferencias dogmáticas de las distintas legislaciones positivas, sino una busca de los principios básicos de valor universal en cuanto se encaran o enfrentan con idénticos problemas de todos los países. Como ha dicho BOULANGER: «separados por sus reglas y por sus conceptos, los diferentes derechos positivos se ensamblan por sus principios». Su tema se centra en el principio de publicidad y son doble dirección: la inscripción constitutiva y el principio latino de la inoponibilidad. La proximidad de ambos hacen enfrentarse a los mismos con el problema del «momento» de la publicidad en la dinámica del derecho real. Este problema tiene necesariamente que ser resuelto por la decidida (pero meditada) sustitución de la publicidad de hecho (posesoria) por la registral. El problema no puede ser más actual y que debe ser resuelto después del «momento» de publicidad: efectos *inter partes* y *erga omnes* del derecho real antes y después de la inscripción.

### III. ENFOQUE GLOBAL DE LA APORTACION

Para exponer este punto que consideramos fundamental para entender los trabajos de Don Jerónimo hemos elegido a cuatro autores que contengan la figura desde una perspectiva general, pero que explican la razón histórica de cuándo y cómo Don Jerónimo escribe y explica sus principios hipotecarios. Dos de ellos se ocupan del tema en sendas notas necrológicas (SEBASTIÁN MORO LEDESMA y JOSÉ LUIS DÍEZ PASTOR) y los otros dos son los que encabezan en los tomos I y II los estudios que se ofrecieron en su

memoria (uno es la egregia figura de JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS y el otro es un gran hipotecarista: RAFAEL NÚÑEZ LAGOS). LOS vamos a comentar por el orden que señala el sumario y que responde al en que he vuelto a releerlos.

A) JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS

En el prólogo del primer tomo de la obra *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, que como homenaje a Don Jerónimo publica la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO en el año 1948, CASTÁN centra la figura en dos grandes puntos: la personalidad metodológica y la obra del autor.

— *Personalidad metodológica.*—Este sector científico que Don Jerónimo cultiva a través de la metodología jurídica responde a sus más vivas e íntimas preocupaciones. Partiendo de la base de la gran dificultad de construir una clasificación unitaria de los métodos jurídicos optó por el procedimiento enumerativo y pasó revista a los métodos inductivo y deductivo, filosófico e histórico, crítico-comparado, positivista-pragmático-relativista, natural y sociológico, racionalista y **empirista**, subjetivo y objetivo, dogmático y exegético, constructivo y científico. Su conclusión fue que para proceder con todo rigor en la materia, convendría distinguir el método de investigación de los procedimientos de elaboración, aplicación y enseñanza del Derecho. Cada uno de estos grandes sectores se halla condicionado por elementos y relaciones singulares cuyo estudio exige instrumentos adecuados y normas específicas.

En sus luminosos estudios la crítica del autor se polariza fundamentalmente en torno a dos métodos: el de la jurisprudencia de conceptos o constructivo y el de la jurisprudencia de intereses. Del primero dice que a medida que la abstracción y la generalización perfeccionan los conceptos jurídicos y los hacen más adecuados para la construcción dialéctica, la jurisprudencia se aleja de la vida y de los conflictos de intereses. De la Escuela de Tubinga o jurisprudencia de intereses, a pesar de la atracción que sobre el mismo ejerce, no la acepta plenamente, pues dice que fundar el derecho pura y exclusivamente sobre el interés, acaso tenga el peligro de desconocer el interés supremo, que es el de la justicia. Se deja guiar más bien por la jurisprudencia de fines (teleologías) conexas con la clásica iusnaturalista.

El pluralismo metódico de Don Jerónimo resplandece en su producción científica total, pero singularmente en los estudios sobre Derecho hipotecario y en aquellas que se proponen presentar al público español los principios hipotecarios donde se percibe claramente el método constructivo.

— *Su obra.*—CASTÁN va señalando la impresionante aportación de Don Jerónimo a la cultura jurídica y señalando su actividad en la Academia de

Jurisprudencia, sus colaboraciones en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, su actividad **funcionarial** y su presencia en el Tribunal Supremo. A modo de resumen este autor compara la figura de Don Jerónimo con la de Felipe Clemente de Diego, diciendo que ambos maestros toman a su cargo la tarea de *renovar* ampliamente la ciencia de nuestro Derecho privado sobre la base de la adopción de la técnica jurídica de los pueblos modernos más cultos y especialmente de Alemania.

Gracias al instrumental técnico que Don Jerónimo supo aportar para la aplicación y sistematización de la Ley Hipotecaria ha surgido una ciencia del Derecho inmobiliario de características muy nuevas y que ha dado a España un alto prestigio mundial. Su construcción, su sustantividad, podrá ser revisada, pero quedará como legado suyo el prestigio y el relieve que, merced a sus iniciativas y esfuerzos, han llegado a tener los órganos de elaboración científica y práctica del Derecho hipotecario.

B) SEBASTIÁN MORO LEDESMA

Bajo el título «Notas de una vida ejemplar» (MORO LEDESMA escribe sobre Don Jerónimo en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, noviembre 1946, núm. 222, págs. 657 y sigs.), destacando las siguientes facetas:

— *Sus servicios en la Sección de Recursos.*—Desde este puesto, uno de los más delicados y de máxima responsabilidad, se enfrentó con los problemas más arduos y difíciles, viviendo uno de los más interesantes laboratorios para la investigación y estudios del Derecho privado. La justicia del fallo estaba avalada por los luminosos conocimientos del Derecho patrio y legislación comparada. Estas resoluciones debidas a su doctrina, forman parte de la jurisdicción voluntaria, gozan de indudable autoridad, han servido para dirigir la práctica notarial y unificación de la función calificadora.

— *Su actividad administrativa.*—En su doble proyección de preparación y redacción de proyectos legislativos y en las de informe y dictamen Don Jerónimo aporta sus profundos conocimientos que culminan en la valiosísima y decisiva colaboración en la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944.

— *Su proyección en la enseñanza universitaria.*—Es aquí, según MORO LEDESMA, donde Don Jerónimo desarrolla su gran labor científica que le permite plasmar en sus dos fundamentales obras sobre Derecho hipotecario (*Estudios y principios*) todos sus conocimientos, siendo su aportación totalmente innovadora. Surge así su teoría de los principios hipotecarios y con ellos «remoza nuestra técnica del Registro de la Propiedad para atraer hacia sus construcciones dogmáticas a la juventud estudiosa». Igualmente aborda

el tema de los métodos jurídicos «complaciéndose en oponer, frente a la precisión y seguridad del procedimiento matemático, la oscuridad y vacilación en las cuestiones jurídicas».

En esta abreviada síntesis que estoy haciendo de lo que MORO LEDESMA piensa de Don Jerónimo se hace preciso destacar la cita que se hace de su trabajo «Las nuevas orientaciones del Derecho inmobiliario», donde, siguiendo el pensamiento de HEDEMANN, se apunta la idea de que «Desde la propiedad privada, la Humanidad ha de pasar a la propiedad servicio».

— *Su labor en la Real Academia de Jurisprudencia y en el Tribunal Supremo.*—MORO LEDESMA recoge en esta última parte de sus notas estas dos actividades de Don Jerónimo que prácticamente se plasman en un conjunto de conferencias sobre los principios hipotecarios y otras cuestiones, su preciosa monografía sobre la hipoteca de seguridad y la finura y acierto de un agudo jurista en las sentencias de su etapa como Presidente de la Sala Primera.

C) RAFAEL NÚÑEZ LAGOS

Con su estilo inconfundible NÚÑEZ LAGOS hace una glosa que titula «Don Jerónimo» y que sirve de prólogo al tomo II de la obra *Estudios de Derecho hipotecario y de Derecho civil*. Después de diseñar el aspecto humano de Don Jerónimo y antes de terminar sus notas destinadas a la labor fecunda en la Dirección General, en el Tribunal Supremo y en la elaboración de leyes, sobre todo la Hipotecaria de 1944, destina todo su trabajo a ensalzar la obra de Don Jerónimo en torno a su aportación hipotecaria.

Dice NÚÑEZ LAGOS cómo el clima en el que comienza a abrirse paso Don Jerónimo no era propicio: Si la hipotecaria no llegaba a ser ciencia oculta, era desde luego ciencia de sanedrín, aparte del Derecho común. En la Universidad no se estudiaba. Don Jerónimo empieza por instalar sus estudios en la Universidad y ofrece el Derecho hipotecario unido al Derecho civil. Destaca NÚÑEZ LAGOS algo que la doctrina posterior no ha entendido bien y es el tema del «germanismo». Don Jerónimo fue la máxima tensión germánica dentro de la elasticidad de nuestro sistema. Y, sin embargo, Don Jerónimo mató el ensueño germanista.

Don Jerónimo, partiendo de la infantil referencia a la publicidad de la Exposición de Motivos de 1861, la desintegra y hace nacer dos grandes principios: la legitimción y la fe pública. Igualmente sucede con la prioridad, concebida como problema de reloj y almanaque y superada con Don Jerónimo, y también con el principio de inscripción.

Termina NÚÑEZ LAGOS la glosa hipotecarista de Don Jerónimo con estas bellas y singulares frases: «Don Jerónimo trazó la ciudad hipotecaria espa-



ñola. El movimiento de tierras en los cerebros hipotecarios fue casi sísmico, pero la hojarasca frondosa se convierte en parque urbanizado y la ciencia hipotecaria española tiene un vigor y una lozanía no superado más que por los alemanes».

D) JOSÉ LUIS DíEZ PASTOR

En la *Revista de Derecho Privado* (noviembre de 1946, núm. 356, págs. 54 y sigs.) DíEZ PASTOR, bajo el título «Don Jerónimo González», aporta unas notas en las que plasma la pena que le produce su desaparición y resalta la huella profunda y definitiva que deja a todos su auténtico magisterio. Destaca este autor una serie de puntos —algunos coincidentes con los antes expuestos— que permiten completar las dimensiones jurídicas de Don Jerónimo.

— *Don Jerónimo como autodidacta.*—Para DíEZ PASTOR, Don Jerónimo era un autodidacta y, por lo que respecta al Derecho privado, y singularmente al Derecho inmobiliario, de formación muy tardía. Llega a la Dirección General, tiene que manejar una Ley Hipotecaria que es casi un milagro de su época, se encuentra totalmente desprovisto de una doctrina científica, que nadie se había cuidado de elaborar, y con una jurisdicción balbuciente y empírica. Con este bagaje acomete él solo la tarea de crear una ciencia de Derecho inmobiliario, acudiendo a sus fuentes en el Derecho alemán, sin ayuda, consejo ni orientación de nadie. Es portentoso cómo sobre una obra farragosa y de difícil estudio (*Grundbuchrecht*) del jurista alemán OBERNEK, asimilase todo un sistema jurídico en un alemán recién aprendido.

— *Don Jerónimo en su vocación de maestro.*—Cuando revienta —dice DíEZ PASTOR— en Don Jerónimo su oprimida vocación de maestro es cuando enseña el Derecho hipotecario en sucesivas conferencias, cursillos, resoluciones, todas ellas fragmentarias y desordenadas al estilo de su investigación. Pero, al estar dotado de una capacidad de abstracción y de una poderosa agilidad mental crea en España una «ciencia» del Derecho Inmobiliario, sin rival en el mundo latino. Es, por entonces, cuando desarrolla su teoría de los principios hipotecarios.

— *Don Jerónimo como publicista.*—Para DíEZ PASTOR la trayectoria de publicaciones realizada por Don Jerónimo y que arranca de los *Estudios* y de los *Principios* tiene una culminación con la fundación de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO en la que, aparte de publicar artículos dispersos, provoca el milagro de exponer todo un sistema a través de trabajos sueltos.

— *Don Jerónimo y su discurrir metodológico.*—Al ser el Derecho in-

mobiliario una ciencia abstracta y menos condicionada por las circunstancias históricas que las restantes ramas del Derecho privado, permite que el pensamiento, como en las matemáticas, a partir de supuestos dados, discurrir con absoluto rigor deductivo. Sus dos temas fundamentales fueron la jurisprudencia de conceptos o conceptual y la de intereses.

Me hubiera gustado también glosar la conferencia que pronunció su hijo CASIMIRO GONZÁLEZ VELASCO en el año 1975 bajo el título «Aspectos humanos de mi padre, Jerónimo González», así como la de PLÁCIDO PRADA ALVAREZ BUYLLA, pero me imagino que una y otra se incluirán en el texto.

#### IV. TRATADISTAS POSTERIORES

Una de las finalidades perseguidas por estas notas —**aparte** de contribuir con ellas a nuestro homenaje a Don **Jerónimo**— es la de hacer un esfuerzo para —**al** pasar revista a la doctrina **posterior**— ver su posición frente a la doctrina de Don Jerónimo. Es curioso cómo yo me las prometía muy felices pensando en que podía hacer tres grupos: los que la aceptaban, los que ponían reparos y los que la negaban absolutamente. Estas fuerzas **doctrinales** de «relevé» que el tiempo va imponiendo mantienen una postura casi única: no aceptan el concepto de principios, algunos utilizan los mismos para sus exposiciones, pero la mayoría rechazan enumeraciones de los mismos y no los consideran como ejes del sistema. Cabría apuntar que todos ellos son *discípulos* de Don Jerónimo y que gracias al mismo han llegado a poseer el secreto del Derecho hipotecario, pero así y todo se rebelan contra él mismo.

Ante este singular hecho y en la imparcialidad que va a suponer la cita de unos cuantos, me empieza a preocupar el tema, no por no «respetar» aquel gigantesco esfuerzo de Don Jerónimo, sino porque veladamente ello lleva consigo algo muy peligroso: la conversión de los Registros jurídicos en Registros administrativos, como apuntaba en la Exposición de Motivos de la primera Ley Hipotecaria (26). No se acepta por la doctrina la elaboración científica de los principios y se rechaza su utilidad para la exposición metódica del contenido del Derecho hipotecario y hasta, si me apuráis un poco, se descarta que este Derecho sea ciencia. Otros métodos y otras formas se introducen en las exposiciones de la materia como sustitutivas del haz de principios que aclara el contenido hipotecario. Si la forma —**como medio publicitario**— fue sustituida por la publicidad, ahora parece haber un «regreso» a la forma, al orden que debe regir el despacho de documentos en el procedimiento. Ello nos lleva a una *adjetivación* del Derecho hipotecario reducido con esta forma de enfocarlo al «orden o

sucesión de actos» que todo procedimiento lleva consigo. Ante estos hechos y ciertas desviaciones de la mayestática manera de entender los principios por Don Jerónimo por parte de la Dirección General, entiendo que debe replantearse serenamente una «revisión crítica» de los principios hipotecarios y, si me apuráis un poco, retroceder a sus orígenes. No es que lo pasado sea mejor, sino que el futuro evolucione sobre aquellas «sólidas bases». Quizá sea un reto que me estoy imponiendo a mí mismo, pero no sé si podrá superarlo.

Estas posiciones discrepantes que podrían tener una justificación en la «originalidad» o en alguna otra causa de mayor trascendencia, a mí no me llegan a convencer del todo, pues si para entender lo que significa «administrar justicia» acudimos a los trámites del procedimiento idóneo que la facilita estaremos desconociendo el valor del principio de justicia, es decir, habremos eliminado el conocimiento como valor o como principio de la justicia y habremos reducido su conocimiento al procedimiento formal en que se administra. El Derecho hipotecario creo que es más que un «procedimiento», creo que sigue siendo ciencia —separada o enlazada con el Derecho civil— que se apoya en unos principios básicos que no sólo sirven para identificar nuestro sistema frente a otros, sino para la comprensión de lo que puede ser la actuación registral y los efectos que produce. Yo entiendo que lo sustantivo —que es el principio— aclara conceptos y lo adjetivo sólo sirve para determinar —formalmente— la serie o sucesión de actos de que consta el procedimiento.

Renunciamos a una exposición sistemática de autores y los iremos citando en un orden que —quizá sea cronológico o discrecional— puede aportar la idea general del momento actual.

DÍEZ PICAZO (L.) (27), en su obra sobre los fundamentos del derecho patrimonial, destina una parte de la misma a estudiar el Registro de la Propiedad y centra —un poco al estilo de LACRUZ BERDEJO— la esencia registral en lo que él llama «principio» de publicidad frente a la estática y la dinámica de los derechos. Pero una vez explicada su esencia, su evolución, el objeto de la inscripción y la llamada «inmatriculación» abre las puertas al procedimiento registral donde solamente utiliza la palabra principio para encuadrar la calificación registral, sin perjuicio que se plantee el problema diferencial entre los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria y los efectos que la inscripción tiene en nuestro sistema.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (M.) (28). Este autor también se aparta de Don Jerónimo en cuanto que para su exposición del Derecho registral utiliza el sistema del procedimiento, aunque en el mismo no duda en denominar a ciertos requisitos como principios. Inicialmente, explica cómo ha sido frecuente partir de la exposición «sucesiva» de los llamados principios

hipotecarios. Bajo ese nombre se exponen los criterios fundamentales de la actividad pública registral (principio de especialidad, principio del consentimiento, principio de legalidad, principio de rogación, principio de prioridad, principio de tracto sucesivo) y de sus efectos (principio de inscripción, legitimación, fe pública registral y buena fe). La enumeración de los principios es convencional. La denominación de cada uno manifiesta la falta de naturaleza homogénea: unas veces se alude con ellos a ideas cardinales de naturaleza normativa (ejemplo, principio de buena fe) y otras, son simples «índices» de cuestiones poco expresivas sobre el criterio aceptado en el sistema español (ejemplo, principio de consentimiento y principio de inscripción). Concluye con este tremendo anatema: «La exposición del Derecho registral por sus convencionales principios dificulta la "visión" del sistema registral».

GARCÍA GARCÍA (J. M.) (29). Para este autor no puede ser más claro el tema: los principios hipotecarios de Don Jerónimo son una manifestación del concepto filosófico de los grandes principios. Para este autor son «notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral». Desarrolla esta idea diciendo que se trata de «principios hipotecarios», es decir, dogmas o notas de una determinada disciplina. Que debe prescindirse de aquellos que no reúnan el carácter de «básicos» y que esas notas son las que tiene «o debe tener» el sistema hipotecario, siendo extraídas de la normativa vigente y pueden servir para futuras reformas legislativas de perfeccionamiento.

Reconoce este autor que suponen un «avance dentro de la ciencia jurídica» para reflejar realidades jurídicas, pueden servir o ayudar para la interpretación de la legislación vigente, así como a facilitar su perfeccionamiento, así como permiten una exposición de la materia hipotecaria de una forma breve y clara para hacerse rápidamente idea de la panorámica del Derecho hipotecario. Para el autor la clasificación que debe aceptarse es la que distingue entre principios que se refieren a los «efectos» de la inscripción y los que se refieren a los «requisitos» de la inscripción. Lo que sucede es que este autor utiliza el convencionalismo para el señalamiento de principios.

CANO TELLO (C.) (30). Este autor sigue la dirección de centrar el arranque de su exposición sobre la materia partiendo del principio de publicidad, aceptando en el capítulo que destina a los principios la «denominación de los mismos como tales, sin perjuicio de *matizar* que ello está basado en ser un término generalmente aceptado y de uso corriente por la doctrina, pues su concepción precisa que los principios hipotecarios son las bases informadoras del Derecho hipotecario que pueden «inducirse» por vía de generalización de las disposiciones concretas de la Ley». Viene a ser la postura de SANZ.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ (J. A.) (31). La concepción de este autor —con

matices muy originales, incisivos y de difícil contradicción— sigue un poco la línea que marca DÍEZ PICAZO y así parte de la idea fundamental que justifica la existencia del Registro: la publicidad, pero inmediatamente —como un alto en el camino sobre la evolución y organización del sistema español— accede al «procedimiento registral» para explicar la «mecánica» de lo que se realiza o se produce a partir de la presentación del título en el Registro. Es la visión formal del Registro. Salva la situación destinando una última parte de su obra a la inscripción donde distingue la eficacia legitimadora, la publicidad y la inoponibilidad de títulos no inscritos.

PAU PEDRÓN (A.) (32). Para este autor la línea básica de su exposición viene a ser una prolongación de alguno de los autores de que nos estamos valiendo, ya que arrancando de la publicidad registral y tras unas concesiones al Derecho comparado y a la organización del Registro, pasa directamente al procedimiento registral, terminando, por último, con la eficacia de la inscripción.

MORENO LUQUE (C.) y otros (33). En esta obra conjunta de varios autores hay una especial concesión al procedimiento registral, aunque luego se hable de principios con cierta profusión no sólo dentro del procedimiento, sino al precisar los efectos de la inscripción.

MANZANO SOLANO (A.) (34). Más que por el contenido de la obra en sí —pues hasta ahora sólo ha publicado un tomo— este autor puede ser clasificado por lo que manifiesta en su «prólogo», diciendo que la obra se aparta de la concepción habitual de los tratados, abandonándose la misma basada en la exposición de los principios hipotecarios, remitiendo su estudio a la parte del procedimiento registral en que tienen aplicación, en cuanto a los llamados *principios formales* —a los que no se les da más alcance que el de reglas de procedimiento— o explicándolos como efectos del procedimiento registral —consecuencias del sistema registral adoptado— si se trata de los comúnmente conocidos como *principios sustantivos*.

LÓPEZ MEDEL (J.) (35), al considerar al Registro de la Propiedad como «un servicio público», y plantear el sistema de la «inscripción obligatoria progresiva», clasifica los principios orientadores del sistema en dos clases: de *índole filosófico-jurídica* (principio del bien común, el sustrato jurídico natural que pende en las instituciones y la conexión del formalismo con el Derecho) y de *índole político, social y jurídica*. Vamos a cerrar este espacio de citas con la de GIL MARQUÉS (A.) (36), quien en un trabajo presentado al I Congreso Internacional de Derecho registral mantiene la tesis de que en pureza y dando a las palabras el exacto sentido que deben tener, no se puede hablar más que de un solo y verdadero principio: aquel que se *refiere a la organización del tráfico jurídico*. Tesis ésta que GARCÍA GARCÍA no comparte, ya que esa organización no es un principio hipotecario, sino una manifestación de la seguridad jurídica y una finalidad de la publicidad registral.

Mi posición ha sido siempre la de aceptar la técnica de los principios hipotecarios como forma de exponer el Derecho hipotecario, quizá impuesto por la finalidad de mis publicaciones, pero aunque no fuera así me resisto por el momento a no aceptar la postura tradicional. Doy tres razones y me reservo alguna más para otros trabajos:

- a) La parte expositiva de la Ley de reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 acepta la teoría de los principios y señala los de publicidad, legalidad, fe pública, legitimación, especialidad y tracto sucesivo. Conviene recordar que es nuestra Ley vigente.
- b) La tesis que mantiene GARCÍA DE ENTERRÍA sobre los principios le lleva a distinguir los *institucionales* y los *constitucionales*. En los primeros se anuda el mundo formal de las normas y el material de los valores de justicia y son los que organizan las distintas ramas reguladoras disponibles para el régimen de la institución, y hemos quedado que el Registro de la Propiedad es una institución jurídica al servicio de la publicidad. Aunque pudiéramos dudar de la precisión terminológica empleada por la Constitución Española, es bien cierto que en el artículo 9.2 de la misma se enuncian dos principios de auténtica trascendencia hipotecaria: la legalidad y la seguridad jurídica. En otros artículos puede descubrirse la publicidad.
- c) La tercera razón es curiosa, sentimental y numismática. En la acuñación de las monedas se ha seguido siempre una regla: la figura del Rey se representa por el lado izquierdo de la cara, ya que a la derecha del mismo no hay superior jerarquía. Esto se respetó en la época franquista. En el bronce existente en el Ministerio de Justicia que representa la cabeza de Don Jerónimo éste viene reflejado en su lado izquierdo y eso me sugiere que a su derecha no se puede colocar un hipotecarista de mayor jerarquía: él es y sigue siendo la suprema jerarquía.

JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ  
Registrador de la Propiedad

## BIBLIOGRAFIA

- (1) ROCA SASTRE (R. M.<sup>a</sup>), *Derecho hipotecario*, sexta edición, 1968.
- (2) ROCA SASTRE (R. M.<sup>a</sup>) y ROCA SASTRE MUNCUNILL (L.), séptima edición, 1979.
- (3) GONZÁLEZ MARTÍNEZ (J.), *Principios hipotecarios*, Madrid, 1931, y *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, Ministerio de Justicia, 1948.

- (4) ESSER (J.), *Principio y norma en la elaboración jurisprudencial del Derecho privado*, Barcelona, 1961.
- (5) CASTRO Y BRAVO (F.), *Derecho civil de España*, 1949.
- (6) *Obra citada*.
- (7) GARCÍA DE ENTERRÍA (E.), «Reflexiones sobre la ley y los principios generales del Derecho» (*Libro homenaje a Ignacio Serrano*).
- (8) CABANILLAS GALLAS (P.), «Consideraciones sobre los principios generales del Derecho» (discurso de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1976).
- (9) *Obra citada*.
- (10) SANZ FERNÁNDEZ (A.), *Instituciones de Derecho hipotecario*, Reus, Madrid, 1947.
- (11) LACRUZ BERDEJO (J. L.), *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*, Zaragoza, 1957.
- (12) CAMPUZANO HORMA (F.), *Principios generales de Derecho inmobiliario y legislación hipotecaria*, Reus, Madrid, 1941.
- (13) GIMÉNEZ ARNAU (E.) *Tratado de legislación hipotecaria*, Madrid, 1941.
- (14) DE COSSÍO Y CORRAL (A.), *Instituciones de Derecho hipotecario*, Barcelona, 1956.
- (15) CAMY SÁNCHEZ CAÑETE (B.), *Comentarios a la legislación hipotecaria*, Pamplona, 1973.
- (16) DE LA RICA Y ARENAL (R.), «Realidades y problemas en nuestro Derecho registral inmobiliario» (discurso de ingreso en la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia, Madrid, 1962), y «La buena fe y la publicidad del Registro» (*Libro homenaje*, Madrid, 1972).
- (17) HERMIDA LINARES (M.), «La tradición y la inscripción en el Registro de la Propiedad como formas de adquirir los derechos reales sobre inmuebles» (*RCDI*, 1966), y *Problemas fundamentales de Derecho inmobiliario*, Madrid, 1973.
- (18) VILLARES PICÓ (M.), *Efectos de la inscripción según el actual régimen hipotecario español*, Palencia.
- (19) DE COSSÍO Y ROMERO (I.), *Derecho hipotecario o del Registro de la Propiedad*, Madrid, 1951.
- (20) HERNÁNDEZ GIL (F.), *Introducción al Derecho hipotecario*, 1963.
- (21) RAMOS FOLQUES (R.), «El principio legitimador y la hipoteca» (*RCDI*, 1949), y «Lexicografía hipotecaria: su necesidad» (*RCDI*, núm. 226).
- (22) MARÍN PÉREZ (P.), *Introducción al Derecho registral*, Madrid, 1947.
- (23) CARRETERO GARCÍA (T.), «LOS principios hipotecarios y el Derecho comparado». Aportación al I Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972.
- (24) OLIVER (B.), *Derecho inmobiliario español*, Madrid, 1892.
- (25) *Obra citada*.
- (26) «Salir de este terreno, considerar los Registros principalmente como un censo de la riqueza inmueble, dar intervención directa en ellos a la Administración, conduce irremediabilmente a desconocer su carácter social, económico y civil, y a sacrificar lo principal a lo accesorio».

- (27) Díez PICAZO (L.), *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Tecnos, Madrid, 1978.
- (28) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (M.), *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Madrid, 1982.
- (29) GARCÍA GARCÍA (J. M.), *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Madrid, 1988.
- (30) CANO TELLO (C.), *Iniciación al estudio del Derecho hipotecario*, Civitas, Madrid, 1982.
- (31) ALVAREZ CAPEROCHIPI (J. A.), *Derecho inmobiliario registral*, Civitas, Madrid, 1986.
- (32) PAU PEDRÓN (A.), *Elementos de Derecho hipotecario*, Madrid, 1983.
- (33) MORENO-LUQUE (C.) y otros, «Derecho inmobiliario registral», *La Ley*, 1988.
- (34) MANZANO SOLANO (A.), *Derecho registral inmobiliario* (Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 1991).
- (35) LÓPEZ MEDEL (J.), *Modernas orientaciones del Registro de la Propiedad*, Madrid, 1961.
- (36) GIL MARQUÉS (A.), «Crítica actual de los llamados principios hipotecarios» (aportación al I Congreso Internacional de Derecho Registral, Buenos Aires, 1972).