

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXIX

Abri 1953

Núm. 299

Los principios hipotecarios y la legitimación registral^(*)

CAPITULO IV

Las particularidades del Derecho positivo.

En este capítulo pasamos a examinar las repercusiones o consecuencias que, en el orden procesal, genera el principio de legitimación registral dentro de nuestro Derecho positivo.

1. LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y EL TÍTULO.—La presunción legitimadora actúa y protege al titular registral en el campo procesal, dentro de los límites de su propio ámbito, en varias direcciones o aspectos. SANZ, resalta su actuación relevando a dicho titular de la carga de la prueba en todo procedimiento declarativo (120), reconociendo que, como demandante, el titular inscrito podrá ejercitar las acciones reivindicatoria, negatoria y confesoria, sin necesidad de exhibir más título ni prueba que la certificación del Registro (121), y añade, que los efectos que produce a su favor cuando es demandado, son análogos, si bien con la única especialidad que resulta del párrafo segundo del artículo 38 (122). ROCA SASTRE lo confirma (123).

(*) Véase el número 297 de nuestra Revista.

(120) «Instituciones de Derecho Hipotecario», Tomo I, pág. 324.

(121) Idem idem, pág. 327

(122) Idem, idem, pág. 328

(123) ...estará dispensado, liberado o exento de probar la realidad de

La nueva Ley Hipotecaria —prosigue SANZ—, ha alterado la doctrina jurisprudencial, si bien no en forma absoluta. Para determinar exactamente el alcance de la Ley en esta materia, es preciso hacer la siguiente distinción: 1.º La inscripción no es en nuestro sistema título de propiedad; en este sentido, hay que mantener la anterior jurisprudencia, perfectamente adecuada a nuestro Derecho positivo. Si el dominio nace del título, éste debe ser elemento necesario e indispensable para el ejercicio de la acción. En este punto, la Ley no ha introducido modificación alguna. 2.º La inscripción produce la presunción *iurus tantum* de que el título existe y es válido; por consiguiente, bastará acreditar la subsistencia de la misma por certificación del Registro, para ejercitarse la acción, sin necesidad de acompañar el título ni de probar el derecho; el demandado será quien deba probar la inexactitud del Registro. En este aspecto debe estimarse derogada la jurisprudencia (124).

Por el orden en que aparecen formuladas las dos reglas precedentes, podría creerse que están en contradicción entre sí, puesto que si en primer término se dice que el título es *necesario e indispensable* para ejercitarse la acción, parece que no se puede afirmar, sin incurrir en contradicción, después, que para ejercitarse la acción será *suficiente* acreditar la subsistencia de la inscripción por certificación del Registro, salvo si se entiende que lo necesario e indispensable es la *existencia* del título, no su presentación. Lo que aquí ocurre, es que estas dos reglas —que tienen un valor jurídico indudable—, se han formulado por un orden lógico inverso al que seguimos, es decir, miran al orden cronológico de aparición de los elementos en que se fundan; pero si pasamos a ordenarlas en un proceso lógico, nos hallamos ante las dos consecuencias procesales que siguen:

1.º *A priori*, mientras subsista la presunción legitimadora y no se impugne el Registro, la inscripción produce la presunción *iuris tantum* de que el título existe y es válido; por consiguiente, bá-

las referidas circunstancias, pues le bastará afirmarlas y aportar al juicio o proceso la oportuna certificación o traslado del correspondiente contenido del Registro, sin necesidad de presentar los títulos o demás justificantes o pruebas, si bien siempre sin perjuicio de que la prueba en contrario enerve o destruya la eficacia de la presunción. (Obra citada. Tomo I, página 280.)

(124) Obra y tomó citados, pág. 327.

tará acreditar la subsistencia de la misma por certificación del Registro para ejercitarse la acción u oponer la excepción, sin necesidad de acompañar el título ni de probar el derecho; la parte contraria será la que deberá probar la inexactitud del Registro. En este aspecto debe estimarse derogada la jurisprudencia anterior a la Ley Hipotecaria.

2.^a *A posteriori*, cuando la presunción legitimadora es impugnada, como la inscripción no es título de propiedad dentro de nuestro sistema, el título debe ser elemento necesario e indispensable en general, para que el titular registral pueda hacer efectivo su derecho contradecido, mediante el ejercicio de acciones u oponiendo las excepciones que procedan. En este sentido, hay que mantener la jurisprudencia anterior a la Ley Hipotecaria (125).

1.^º **EL TITULAR REGISTRAL COMO TERCERISTA.**—Determina el párrafo tercero del artículo 38 de la Ley que, «en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, *por certificación del Registro de la Propiedad*, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiese dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro». Resulta, pues, que *al menos por una vez*, recibe *explicita consagración legal* el progresivo criterio antes expuesto, que admite la posibilidad de *sustituir provisionalmente el título, presentando en su lugar la certificación del Registro*, en cuyo caso efectivamente viene a producir la certificación, por sí misma, efectos análogos a los que se producirían si el titular registral opusiese una sentencia provisional (no firme) a su propio favor. Así resulta al relacionar el precepto comentado con el artículo 1.537 de la Ley de Enjuiciamiento civil, cuya norma determina que «con la demanda de tercera deberá presentarse el

(125) El Tribunal Supremo se había mostrado siempre reacio a admitir esta consecuencia, o aplicación procesal de la legitimación registral, pero ante lo explícito del primer párrafo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria vigente no cabe actualmente prescindir de la norma contenida en el artículo 1.250 del Código civil, que libera de la carga de la prueba a todo favorecido por las presunciones que establece la ley. (ROCA SASTRE, Obra citada. Tomo I, pág. 282.)

título en que se funde, sin cuyo requisito no se le dará curso; aquí ya no se trata de que la presentación de la certificación registral supla al título, y haga sus veces a los efectos de entrar en la tramitación de la tercería, sino que viene a producir efectos muy semejantes a los que produciría la sentencia favorable al titular registral que hubiese recaído en la propia tercería; la posibilidad de apelar esta sentencia en ambos efectos se traduce en la posibilidad atribuida por el párrafo tercero del artículo 38 de la Ley al acreedor ejecutante... para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento». Si efectivamente llega a promoverse este juicio posterior, el titular registral aparecerá en él como demandado y su situación será la que hemos de examinar más adelante al referirnos concretamente a esta hipótesis; desde el punto de vista lógico, será promovido por el acreedor ejecutante, ya que éste es la persona naturalmente interesada en obtener la declaración de inexactitud del Registro. No obstante, el titular registral habrá quedado enterado de la posibilidad de que efectivamente se promueva este juicio, y de que la finalidad persigüida por la otra parte será la de atacar el Registro y desvirtuar la presunción legitimadora que le protege; de todo ello resulta que, en estos casos, aquellos dos corolarios procesales enunciados al final del capítulo precedente, implícitamente reciben plena consagración en la Ley Hipotecaria.

2º LOS PROCEDIMIENTOS HIPOTECARIOS ESPECIALES.—Si atendemos a las dos manifestaciones más típicas en que se puede exteriorizar la actuación del titular registral en los procedimientos judiciales especiales que, siendo promovidos a su instancia, tienen regulación específica dentro de la Ley Hipotecaria, vemos que esta Ley adopta una posición dialéctica especial, acaso por repercusión de las directrices que informan nuestro sistema hipotecario. Según observa ROCA SASTRE (126), los procedimientos de los artículos 41 y 131 de la Ley, así como el mismo proceso extrajudicial de ejecución hipotecaria (127), se apoyan fundamentalmente en el conte

(126) Obra citada. Tomo I, pág. 269. Tomo IV, págs. 767, 768 y 736.

(127) Se trata, antes bien, de un procedimiento de realización a semejanza de lo establecido para la prenda en el Código civil. Ese convenio es un típico *pactum executivum* para ejecución privada, pero que no lleva consigo otro *pactum de ingrediendo*. Un acuerdo de este tipo no es concebi-

do del Registro, por cuya razón constituyen una aplicación procesal de la legitimación registral. Y aunque es indudable que ella es uno de los elementos que les sirve de fundamento, en realidad *no puede afirmarse* que, dentro de lo posible, sea su fundamento *exclusivo*, ya que en estos casos es indispensable que sea, precisamente, el título, el que lleve de la mano a la legitimación al Juzgado (128). En estos casos no puede decirse que se produzca la desconexión entre la inscripción y el título de que hablamos al iniciar el capítulo III y cuya desconexión es el presupuesto en que se basa la interpretación que sirve de cabeza al presente, al efecto de que la inscripción por sí sola y en tanto no sea impugnada, provoque los efectos legitimadores que le son propios, sino que, al amparo de aquellos preceptos legales, es posible concebir a dichos dos elementos (el título y la inscripción) como si en realidad formasen *una unidad ideal o conceptual indivisible*, porque precisamente a esta unidad compleja —siempre en concurrencia con los demás requisitos legales—, es a la que se otorga potencialmente la fuerza suficiente para poner en movimiento a dichos procedimientos (del artículo 131 y 41 de la Ley y 137 del Reglamento), puesto que, separadamente, a la certificación registral no acompañada del título y al título no acompañado de la certificación registral —o no inscrito en el caso del artículo 131—, la vigente legislación hipotecaria les niega la vitalidad que es necesaria para poner en marcha aquellos dos procedimientos.

Cuando, después de discurrir por los derroteros legales, nos preguntamos por los motivos a que debió atender el legislador para orientar los textos legales en el sentido expuesto (exigiendo *a priori* la presentación del título, con independencia de que fuese impugnada o no la inscripción), creemos en la posibilidad de vislumbrar aquellas posibles motivaciones, sobre la base de valorar y tomar en consideración los siguientes extremos:

- a) La influencia de la jurisprudencia anterior al Reglamento.
- b) «...pues la inscripción se practica por razón del título, y como puede practicarse "incorrectamente", dando lugar a la

ble hoy, y por tal causa el Reglamento ha puesto tres importantes limitaciones a la ejecución hipotecaria privada. (LEONARDO PRIETO CASTRO: «Cuestiones de Derecho Procesal», págs. 222 y 223. 1947.)

(128) Véase el Reglamento, artículo 137, al final de la regla segunda, y la Ley, artículo 131, regla tercera, apartado segundo.

inexactitud registral —una de las causas de rectificación es la falta de conformidad de la inscripción con el título que la produce—, es de alabar la precaución del Reglamento exigiendo la presentación del título inscrito y la certificación del Registro para el pleno conocimiento de los Tribunales (129). No nos acaba de convencer esta posición, porque *a priori*, mientras no se demuestre la inexactitud del Registro, hay que presumir que la inscripción se practicó "correctamente", según lo prevenido por el artículo 1.º, párrafo 3.º, de la Ley, y el párrafo 1.º del artículo 38 de la misma, aunque desde luego, ello no se opone a que el Reglamento pueda adoptar mayores precauciones, según el criterio de dicho autor.

c) La Ley no exigió este requisito, que el Reglamento introduce únicamente para dar al Juez más elementos de juicio y en el sentido de que también se acompañará el documento inscrito o sea, el título en el sentido amplio del artículo 33 de aquél (130). Importa resaltar aquí, que esta interpretación procede de uno de los Registradores que fué miembro de la Comisión redactora del Reglamento.

d) Según la interpretación que precede, la presentación del título tendrá por objeto dar al Juez *más elementos de juicio*, es decir, aportar y facilitar a éste *nuevos* elementos de juicio, no con el fin de formar su convicción (131), sino al efecto de que, si efectivamente modifican el supuesto especialmente contemplado a través del escrito del titular registral y la certificación registral, sean tomados en consideración por el Juez en la resolución que ha de dictar, ya que en otro caso poca o ninguna sería la trascendencia que tendría la presentación del título; además, aquellos elementos han de ser *nuevos*, en el sentido de que han de figurar en el título, pero no en la inscripción, porque si figurasen en la inscripción ya *no serían nuevos*, desde el momento que según la regla 2.ª del artículo 137 del Reglamento, se acompañará al escrito inicial la certificación del Registro; y de otra parte, como hay que presumir que el Registro es exacto mientras no se demuestre lo contrario, resulta que todas esas consideraciones apuntan, al parecer, hacia aquellos

(129) JUAN B. FUENTES TORRE-ISUNZA: «El artículo 41 de la Ley Hipotecaria». *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, pág. 555. 1949.

(130) PEDRO CABELLO DE LA SOTA. Obra citada, pág. 27.

(131) En eventos semejantes, no es preciso formar la convicción del Juez, decía la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma de 1944.

elementos que, formando parte integrante del título, el Derecho vigente impide que pasen a la inscripción. Si entre las partes rige el título (132) y el procedimiento del artículo 41 se puede promover entre ellas (133), es precisamente la previsión de este supuesto determinado lo que lleva al Reglamento a exigir *a priori* la presentación de aquél, como elemento necesario para iniciar el procedimiento? O es que acaso lo exige así como medida de precaución contra la posible mala fe del titular registral en la exposición de los hechos, al efecto de que sea el título el que denuncie ciertos extremos que normalmente no se harán ostensibles por la certificación registral? Ello puede ser una consecuencia de la abolición del régimen registral de las mejoraciones en general y de las relativas a los derechos reales en particular, puesto que si sobre una finca determinada pesa un derecho real que no ha sido inscrito ni mencionado en el Registro, y este derecho se ha venido perpetuando en el tiempo a través del sucesivo conocimiento que se haya ido dando a los sucesivos adquirentes de la finca a través de sus respectivos títulos de adquisición (art. 175 del Reglamento Notarial), es evidente que la inscripción efectuada a favor de estas personas no dará conocimiento de la existencia de aquel derecho real y, sólo remontándose hasta el título —si es que el titular registral no hizo referencia a él en el escrito inicial dirigido al Juez—, será posible normalmente obtener la denuncia de la existencia de aquel derecho real, si es que la resolución judicial ha de respetar, como es natural y lógico, la verdadera situación jurídica de los derechos, porque en otro caso el contenido de la resolución judicial favorable al titular registral excedería y rebasaría los límites de su derecho, si es que efectiva-

(132) Y entre las partes no juega el asiento, sino el título. Es carácter esencial de nuestro sistema inmobiliario tradicional... el de que la inscripción no añade valor alguno al título civil *inter partes*, ni concede a éstas, en sus relaciones recíprocas, la protección del Registro. (GONZÁLEZ PALOMINO. Obra citada, págs. 35 y 24. Nota 1.)

(133) Tanto la Ley como el Reglamento han concedido a los asientos del Registro una efectividad procesal extraordinaria, una sanción eficaz y rápida, que es aplicable, no sólo frente a los terceros en general, sino incluso *inter partes*, pues no existe inconveniente en que el titular registral defienda su derecho inscrito mediante el procedimiento del artículo 41 frente a quien haya sido parte en el acto jurídico o contrato registrado, si indebidamente se opone o perturba aquel derecho; como ha declarado, en reciente Sentencia, la Audiencia Territorial de Madrid en un procedimiento de esta clase instado por una compradora contra el vendedor. (RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL: «La nueva Reglamentación Hipotecaria». *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, págs. 477 y 478. 1947).

mente desconocía la existencia de aquel gravamen. Incluso cabría que el titular registral gravase su finca o derecho real con otro derecho real no inscrito con posterioridad, y que después, al acudir, al procedimiento del artículo 41, no diese cuenta al Juez de la existencia del gravamen que él mismo había constituido; en esta hipótesis, la presentación del título tiene, al parecer, una finalidad de gran interés a cumplir: impedir que sea atropellado el titular extraregistral (en caso de existir), porque en este supuesto la nota expresiva del acto realizado, puesta por el Notario al margen de la descripción de la finca y en el propio título presentado, al amparo del párrafo segundo del artículo 174 del Reglamento Notarial, haría que, al presentarse el título, el Juez tuviese noticia de la inexactitud registral provocada por el mismo titular registral que invoca a su favor la presunta exactitud del Registro. ¿Resulta correcto interpretar así aquellas frases de CABELLO? No nos atrevemos a afirmar-marlo en términos absolutos, pero nos parece la más lógica; mas, estando posibilitada la coexistencia del titular registral con otros titulares meramente civiles o extraregistrales respecto de una misma finca o derecho real, de un lado, y siendo posible que el primero ataque por el procedimiento del artículo 41 a los segundos, de otro (134), es cosa natural que el Reglamento adopte cuantas medidas tenga a su alcance, al efecto de impedir que las correspondientes resoluciones judiciales se funden en la inexactitud registral que supone la existencia de verdaderos titulares extraregistrales y la subsiguiente existencia de derechos reales no reflejados en forma alguna en el Registro. Así resultaría que dicha medida se dirigiría a impedir que, en caso de que faltase la oposición a la tramitación del procedimiento (135), se concediese indebidamente la ejecución,

(134) No sólo me parece muy difícil que el inmatriculante intente ejercitar ninguna clase de acciones en contra del dueño real o del titular de un derecho real que le perjudique, sino que tampoco veo inconveniente legal ni material para permitirle utilice en todo momento el procedimiento especial del artículo 41. Por el contrario, si el inmatriculante utiliza este procedimiento contra el dueño real, puede avisarle y darle ocasión de ejercitár sus derechos antes de los dos años, pasados los cuales el perjuicio sería irreparable por surgir el tercero hipotecario. El privar al inmatriculante de utilizar el procedimiento del artículo 41 no favorece, como veímos, en modo alguno, al dueño real en cuyo beneficio se suspenden los efectos de la inscripción de inmatriculación (CABELLO DE LA SOTA. Obra citada, páginas 22 y 23).

(135) Piénsese en el caso de que no se produzca la oposición del titular del derecho real, no emplazado personalmente, por no haber tenido noticia de la iniciación del procedimiento.

puesto que si llegase a generalizarse la hipótesis contraria los resultados no serían todo lo favorables que debieran para mantener el debido prestigio de la ley y de los órganos llamados a aplicarla. Este criterio tiene una confirmación bastante explícita en aquellas palabras de la Exposición de Motivos de la Ley de 1944, «...y en forma alguna se lesiona a los *legítimos titulares* de derechos que, estén o no inscritos, continuarán gozando de las *debidias garantías*»; el Reglamento exige la presentación del título, precisamente, porque él puede poner de manifiesto aquel estado de cosas, de donde resulta que el régimen abolicionista de las menciones registrales de los derechos reales, en cierto modo repercute restando alguna eficacia a los asientos del Registro para transmitirla a los títulos que las contienen. Según observa SANZ, el procedimiento ha de ser lo suficientemente enérgico para que la protección del titular registral sea verdaderamente eficaz; pero, a la vez, debe ser lo suficientemente moderado para evitar toda clase de abusos por parte del titular (136); la adopción de medidas legales dirigidas a impedir tales abusos era una necesidad (137), según resulta de las conclusiones a que hemos llegado en el capítulo precedente al referirnos al requisito de la buena fe como base del procedimiento.

A) ¿CUÁL ES LA TRASCENDENCIA GENERAL QUE, DENTRO DE NUESTRO SISTEMA, PUEDE TENER AQUELLA EXIGENCIA CONCRETA DE QUE SE PRESENTE EL TÍTULO EN LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES?—No puede decirse que la materia que venimos examinando carezca de trascendencia hipotecaria, si es que se tiene en cuenta que estas consideraciones nos llevan a relacionar la posibilidad de actuar en los juicios declarativos con sólo invocar la presunción legitimadora justificada con la simple certificación registral, con los preceptos que exige la presentación del título en los procedimientos aludidos anteriormente. Entonces pueden dibujarse dos posiciones extremas y otras numerosas, intermedias; las dos primeras se pueden configurar en la forma que sigue:

(136) Obra y tomo citados, pág. 338.

(137) Conozco, por mi experiencia profesional, bastantes casos de aplicación recta y correcta del artículo 41. Más también conozco no pocos casos en que se intentó esgrimir este artículo para eludir otros procedimientos más apropiados o para ganar posiciones ventajosas, prevaleciéndose de las faltas en lo que atañe a la identificación física de nuestro Registro, que permiten duplicar la inscripción de una misma finca (RAVÓN DE LA RICA: «Las anotaciones de demanda y el artículo 41 de la Ley Hipotecaria. Revista de Derecho Privado, pág. 104. 1949»).

a) Las reglas de los artículos 137 del Reglamento y 131 de la Ley, que exigen la presentación del título para iniciar los respectivos procedimientos, sólo tienen el valor de desenvolver los imperativos que sirven de fundamento al sistema; sólo tienen la virtud de hacer expresamente ostensibles ciertos presupuestos que viven en el fondo del propio sistema, y a los cuales se hubiese podido llegar de igual modo por vía de deducción si no se hubiese formulado expresamente la exigencia de aquellos preceptos. Sobre esta orientación se podrían considerar como meros enunciados de una categoría paralela a la de los elementos *naturales* en los negocios jurídicos, pero con la importante particularidad de que el ser referidos al procedimiento *no serían susceptibles de alteración por la voluntad* de los particulares, o, si se quiere, serían simples emanaciones de un principio general del derecho, del que aquellos preceptos harían una aplicación expresa. La admisión de esta posición traería implícita la consecuencia de imposibilitar la aplicación de aquel criterio expuesto al iniciar este capítulo sobre los textos de ROCA y SANZ. Abonan este criterio los siguientes motivos:

a') Si las razones por las cuales el Reglamento y la Ley exigen la presentación del título en los casos de referencia efectivamente son las que hemos expuesto en último término, es preciso tener en cuenta que las mismas razones subsisten respecto de todo procedimiento en que la prueba se contraiga a la certificación registral y la declaración judicial pueda afectar a los derechos de los titulares extraregistrales.

b') La propia naturaleza del procedimiento ejecutivo supone la preexistencia de una base que ofrezca suficientes garantías de seguridad y merezca la confianza necesaria para fundar sobre ella el procedimiento ejecutivo, permitiendo —como dice PRIETO CASTRO— la dispensa de la fase cognitoria del juicio, sin peligro, a causa de ofrecer seguridades de certeza, como ocurre en el caso de la escritura notarial de hipoteca inscrita, en la que se pacta la sumisión directa a la ejecución (138); ello es precisamente lo que permite eliminar en los procedimientos de los artículos 41 y 131 de la Ley la fase previa de cognición (139), sobre la base de atribuir

(138) «Cuestiones de Derecho Procesal», pág. 208.

(139) «...la que aparece ejercitada a fin de obtener los actos ejecutivos necesarios para la ejecución provisional de sentencias todavía no firmes... En los títulos contractuales hay que distinguir aquellos... que dan lugar

a la inscripción el valor de una sentencia provisional; por tanto, en estos casos, en que propiamente no hay cognición ni contenida (140), o, en su caso, están sujetas a amputaciones de enorme trascendencia (una vez formulada la demanda de contradicción), es necesario presentar el título, con mucha mayor razón habrá de serlo cuando precisamente exista un juicio declarativo en el que, por su propia naturaleza, tiene plena aplicación el principio de contradicción procesal, no está limitada la cognición del Juez y exige unas mayores garantías procesales, toda vez que ha de dar lugar a la excepción de la cosa juzgada definitiva, y, en suma, se puede discutir el fondo del asunto sin sujeción a limitaciones, salvo las generales del procedimiento. Si para un procedimiento de base estrictamente registral —dice ROCA SASTRE—, como éste que regula el artículo 41 de la Ley, el Reglamento no estima suficiente la certificación del Registro, sino que exige que vaya acompañada del título adquisitivo, ¿podemos quejarnos de que los Tribunales nieguen el valor del certificado registral en los juicios *ordinarios* en que se ejerce la acción reivindicatoria? (141).

b) También cabe mantener la posición jurídica contraria a la que dejamos examinada; esta segunda posición ofrece la ventaja de ser más práctica, más progresiva y más conforme con la idea que preside el principio de legitimación registral, aunque quizás lo que dejamos expuesto pueda hacerle algún contrapeso. Se inspira en lo que dejamos dicho en el primer epígrafe del presente capítulo, y, según ella, en tanto subsistiese la presunción legitimadora no sería necesaria la presentación del título en los procedimientos en que se interfiriese aquella presunción, acreditada con la correspondiente certificación registral, salvo los casos en que una disposición legal exigiese expresamente la presentación de aquél (la regla general aparecería reflejada en el caso de la tercería registral examinado y en los supuestos en que la presentación del título no fuese expresamente exigida por ninguna disposición vigente; la excepción estaría en los casos del artículo 137 del Reglamento y

a la ejecución directamente —cuando no media oposición del deudor...»— (L. PRIETO CASTRO. Obra citada, págs. 209 y 211).

(140). De lo expuesto en todo el apartado anterior se deduce que una primera modificación esencial en este punto la encontramos en la *no vigencia del principio de contradicción* (JAIME GUASP: «La ejecución procesal en la Ley Hipotecaria». REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, página 8. 1942).

(141) Obra citada. Tomo I, pág. 316.

131º de la Ley). Esta posición tendría su fundamento legal en el párrafo tercero del artículo 1.º de la Ley y en el artículo 38 de la misma; aparte de la justificación lógico-doctrinal que le sirve de soporte.

B) LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y EL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 41 DE LA LEY.—El fondo de este procedimiento viene a coincidir con aquel cuyas características esenciales hemos examinado en el capítulo precedente, si bien condicionando y adaptando lo que allí hemos expuesto a las exigencias de los preceptos legales que específicamente lo regulan y limitan, una de cuyas limitaciones se muestra en la necesidad de acompañar el título. El procedimiento supone el ejercicio de una acción real procedente de un derecho inscrito; se dirige contra la persona o personas que se opongan a aquél derecho o perturben su ejercicio —ya carezcan de título inscrito, ya hayan inscrito el que posean, siempre que éste no sea suficiente para legitimar los actos en que la perturbación consista—, y siempre que por la certificación del Registro se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

El fundamento del procedimiento—dice SANZ—se encuentra, por consiguiente, en el principio de legitimación registral; se trata de una consecuencia procesal de la presunción establecida en el artículo 38⁽¹⁴²⁾. Para gozar de los beneficios de la legitimación son precisos dos requisitos: la inscripción a favor del titular registral, no contradecida por otro asiento del Registro, y que la materia, o sustancia propia de la inscripción esté comprendida en el área que prefija el artículo 38 de la Ley y sus concordantes; en cuanto al asiento de cancelación, hemos de resaltar que los efectos legitimadores que produce actúan en sentido negativo y positivo: la actuación negativa se pone de relieve en cuanto que, cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que se refería el asiento cancelado, de donde surge, como consecuencia, una actuación positiva, ya que hay que estimar que el derecho extinguido, en cierto modo, se evapora para refundirse en el dominio del dueño de la finca, que, por tanto, se ve libre de dicha limitación. Como al procedimiento le es suficiente la legitimación registral, no necesita para nada de la fe pública, puesto que si se ciñese al ámbito de ésta, se reduciría enormemente el campo de actuación del procedi-

(142) Obra y tomo citados, pág: 339.

miento, y con ello, su utilidad práctica; en caso de que el titular registral que promueve el procedimiento efectivamente esté protegido por la fe pública, el efecto que se producirá será el de hacer imposible toda oposición; si bien no impida el correspondiente procedimiento al efecto de determinar si efectivamente concurren todos los requisitos legales que son necesarios para ello (143).

Algunos autores han perfilado una tendencia que trae la consecuencia de reducir más o menos el campo del procedimiento, excluyendo la posibilidad de fundarlo en ciertos asientos que, lógicamente, parece que deben gozar de los beneficios de la legitimación registral; representan esta tendencia SANZ (144) y VALLET DE GOYTISOLO. Sin embargo, parece que tiende a prosperar la opinión contraria, que últimamente han mantenido CABELLO DE LA SOTA y PARRA JIMÉNEZ. El primero de estos dos autores aduce a favor de su tesis importantes argumentos que nos convence plenamente (145), y resalta qué, VALLET DE GOYTISOLO, partidario también de que las inscripciones de inmatriculación no gozan de la legitimación registral en el sentido activo o de ofensa, rechaza la teoría de SANZ rotundamente, fundándose, entre otras razones, en que en todas las inscripciones consta la existencia de un título material (146). No cabe distinguir donde la Ley no distingue —dice PARRA JIMÉNEZ—, y esa distinción no la hace la Ley. Como determina el artículo 1º de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro —entre ellos las ins-

(143) La adopción de la expresión «titular» hace beneficiarios de la legitimación no sólo al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, sino también en relación a cualquier titular, aunque no sea tercero, adquirente a título gratuito, de buena o mala fe, incluso si es nula, mientras los Tribunales no paralicen las defensas registrales (J. M. LÓPEZ TORRES: «La efectividad general de la inscripción», REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, pág. 510: 1951).

(144) SANZ excluye las inscripciones de inmatriculación cuyos efectos estén suspendidos por dos años y las que deriven de ella durante el mismo plazo y las practicadas en virtud de expediente de dominio o acta de notoriedad; si falta el título, siempre que los bienes sigan inscritos a favor del que obtuvo la inmatriculación. A esta doctrina responde el artículo 137 del Reglamento, al exigir que, con la demanda se acompañe el título adquisitivo. Podría cuestionarse si en el expediente de dominio o en el acta de notoriedad podrían estos sustituir al título. Aunque la solución afirmativa sería de una lógica evidente, se opónen a ella dos consideraciones...» (Obra y tomo citados, pág. 345 y nota 33, en la misma página).

(145) «Efectos de las inscripciones de inmatriculación», págs. 26 y 27.

(146) Es sabido que en nuestro sistema hipotecario la inscripción no es constitutiva ni abstracta. Se funda en un título material (compraventa, herencia, etc.) y se inscribe mediante un título formal (escritura pública, generalmente). La inscripción se realiza sobre la base del título formal

cripciones de inmatriculación — producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud ; y, por último, formula las siguientes conclusiones : 1.º La legitimación activa del titular registral para el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria ha de ser determinada en todo caso por una inscripción. 2.º Puede ser incluso determinada por un asiento de inscripción de inmatriculación. 3.º Queda condicionada suspensivamente en las inscripciones de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria hasta que se extienda la nota marginal comprensiva de la publicación de los edictos ; y en las practicadas al amparo de la regla 7.º del artículo 27 del Reglamento del Impuesto de Derechos reales, a que dentro del año haya satisfecho el titular el impuesto sucesorio correspondiente (147).

2. EL TITULAR REGISTRAL COMO DEMANDANTE.—Son múltiples los supuestos procesales en que puede tener aplicación este juego probatorio de la presunción de exactitud registral —dice ROCA SASTRE—, pero entre ellos se destaca el referente al ejercicio de la *acción reivindicatoria* (o *confesoria*) por el titular registral en el juicio ordinario que corresponda..., de modo que quedará liberado de toda prueba acerca de su propiedad; ya que la suple aquella presunción de exactitud del Registro. No obstante, como esta presunción de propiedad o pertenencia es sólo *iuris tantum*, quien promueva la reivindicación deberá tener la precaución de aportar los títulos o elementos fundamentales probatorios de su derecho, a los efectos del artículo 506 de la Ley de Enjuiciamiento civil, pues la parte demandada puede desvirtuar la presunción registral de titularidad y encontrarse el actor sin trámite hábil para oponer pruebas a fin de contrarrestar la demostración en contrario verificada por la parte adversa. Por esto es recomendable que, si se tienen títulos, se presenten también éstos *ad cautelam*. y caso de no tenerlos y deber fundarse, por ejemplo, en la usucapición, prevenirse a tiempo. (148). Se

(documento), pero por la legitimación registral lo que se presume es la verdad, y existencia del título material, que consta y ha de constar en toda inscripción ; llega al Registro tanto a través de los títulos formales en sentido estricto (escritura pública, sentencia firme) como por conducto de un medio supletorio (expediente de dominio) (J. VALLET DE GOYTISOLO : «Los artículos 28 y 207 de la Ley Hipotecaria y el principio de legitimación registral». REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, pág. 466, 1947). (147). «Los asientos del Registro». REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, págs. 768 y 773, (1951). (148) Obra citada. Tomo I, págs. 281 y 282.

refiere al supuesto de que el titular registral efectivamente tenga en la realidad jurídica el derecho inscrito, cuya efectividad reclama en un juicio declarativo, en el cual sólo haya aportado la certificación registral como medio de prueba; pero después, prevé la posibilidad de que la prueba de la parte contraria pueda destruir la presunción legitimadora, en cuyo caso, a pesar de tratarse de un titular registral *verdadero* y de ser *exacto* el Registro, este titular se vería condenado por una sentencia que habría de producir la excepción de la cosa juzgada definitiva, porque la ley niega a este titular registral —porque ha cometido el pecado de limitar su prueba a la certificación registral—, la posibilidad de presentar el título —documento que seguramente no presentó por haberlo extraviado—, y demás medios de prueba de que puede disponer para establecer *la verdad*. Ante tal eventualidad, se inclina por la medida prudencial de prescindir de la presunción legitimadora; es decir, a recomendarle que se comporte de igual modo que se comportaría si la Ley no hubiese llegado a formular aquella presunción. Si estando subsistente la presunción, el favorecido indirectamente por ella se ve forzado a aducir todas cuantas pruebas le sea posible aportar, por si acaso llegasen a ser necesarias para *no perder el derecho que tiene*, ¿de qué le sirve a él, el que la Ley haya establecido una presunción legitimadora que, en pretensión, habría de redundar otorgándole, provisionalmente, una plena protección? Si no puede confiar *provisionalmente* en ella, porque si de buena fe se confía a la presunción legitimadora y al Registro probando con la simple certificación, lo ha de pagar al precio de no poder probar después —si necesario le fuera—, lo que hubiera podido probar si no hubiese confiado en aquélla y no la hubiese tenido en ningún momento a su favor, acaso más le valiera que efectivamente no existiera... puesto que, en tal caso, no podría caer en la tentación de ampararse en ella, si es que la ventaja que provisionalmente le otorga implica el perder definitivamente otras facultades o ventajas primarias, comunes y más fundamentales que las que la misma presunción le otorga y, que se tendrían sin ella.

Este criterio coincide plenamente con el que expusimos en el capítulo precedente (epígrafe: Derecho positivo; apartado: Primera solución), e implica una negación radical de los principios en que se inspira la Ley Hipotecaria en esta materia y de aquellos dos corolarios procesales que viven implícitamente en ella. (Segunda

(solución: Ley Hipotecaria.) Es evidente que, la Ley de Enjuiciamiento civil —pensada antes de que la Ley Hipotecaria hubiese dado la debida entrada al principio de legitimación registral en el aspecto procesal—, no pudo tomar en consideración lo particular del supuesto específico que implica la iniciación de un juicio declarativo en que la pretensión del actor se funde exclusivamente sobre la presunción legitimadora, lo cual trae aparejada como inevitable consecuencia la total inadaptación del procedimiento al caso específicamente contemplado de que la prueba contraria destruyá la presunción legitimadora. Y a pesar de ello, de un lado, si efectivamente prospera la progresiva posición examinada al iniciar este capítulo, a cuyo tenor no es necesaria la presentación del título en los supuestos a que nos referimos (149), y de otro, la esperanza de obtener una sentencia que dé lugar a la cosa juzgada (150), pueden ser motivos suficientes para atraer hacia estos procedimientos declarativos al titular registral de buena fe, acaso forzado por la circunstancia de haber extraviado el título.

Es preciso no olvidar cuál es el verdadero juego de la presunción legitimadora, es decir, cuál es su mecanismo institucional que deriva de la propia naturaleza de las cosas: no puede ser otro que el de facilitar un medio de prueba privilegiado, pero *siempre, sin perder la posibilidad* de recurrir a los medios *normales o comunes* (presentación del título y los demás medios de prueba admitidos en Derecho) *en caso de necesidad*; el invocar la presunción no puede implicar el perder la posibilidad de acudir a los demás medios de prueba ordinarios, ya que esta posibilidad, en definitiva, *representa las garantías básicas en que descansa todo el ordenamiento procesal*: desde el momento que se conceden al contrádictor las posibilidades y medios probatorios adecuados para impugnar la presunción legitimadora, resulta como indeclinable consecuencia, que también se han de conceder al titular registral los medios de prueba ne-

(149) Claro es que, como reconoce LA RICA, el que la inscripción equivale al título... (G. CÁNOVAS: «El valor de la inscripción según Ramón de la Rica», Revista citada, pág. 281).

(150) «...porque no cabe sostener que el acreedor hipotecario carece de interés para seguir un juicio declarativo ordinario, aunque tenga expedita la vía del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ya que en aquél juicio puede obtener algo que el procedimiento «sumario» es impotente para proporcionarle: una resolución judicial con fuerza de cosa juzgada» (J. GUASP. Artículo y Revista citados, pág. 485. 1941).

cesarios para destruir la prueba contraria (151). Si la prueba fundada en la presunción legitimadora (simple certificación registral) y los demás medios de prueba, se colocan en función *alternativa*, necesariamente resultará negada al titular registral la posibilidad de utilizar la primera o los últimos; la presunción sólo da *facilidad*, los demás medios de prueba que pueda utilizar el titular registral en caso de necesidad, son una garantía que le da *seguridad*; por tanto, lógicamente, sólo pueden estar en función *sucesiva*. El juego institucional de la presunción legitimadora supone que, una vez invocada en forma, pueda ser contrarrestada por la prueba contraria, pero dando al titular registral en este caso la posibilidad de utilizar aquellos medios ordinarios o comunes de prueba, antes de que pueda recaer una resolución que haya de dar lugar a la cosa juzgada definitiva (152). Ello supone que en todo caso se ha de dar a dicho titular la posibilidad de actuar procesalmente *después* de que se haya producido la prueba contraria; por tanto, *en ningún caso debería encontrarse sin trámite hábil para proponer sus pruebas*.

De otra parte, si se acepta que el titular registral se halla colocado en una situación análoga a la de quien tiene una sentencia provisional a su favor, resulta totalmente absurdo que se permita a la parte contraria el recurrir contra aquella sentencia (prueba contraria a la presunción) y se obligue al titular registral a soportar la sentencia adversa, sin que entre en juego el principio de contradicción. «En el ejercicio de acciones reales dimanantes de derechos inscritos —decía la Exposición de Motivos de la Ley de 1944—, el principio de contradicción, básico en el orden procesal, no puede en-

(151) Resulta así evidente la necesidad de que en el juicio contencioso se dé participación y se preste audiencia a la otra parte, a fin de que pueda corregir los excesos que cometería su contraria. Tenemos con ello el principio de audiencia dual o bilateral —*audiatur et altera pars*—, reflejado en la casi totalidad de los pasajes pertinentes de nuestra Ley de Enjuiciamiento civil y reconocido por la jurisprudencia. El principio se combina y completa con el de la *igualdad de las partes*, que se manifiesta en las oportunidades procesales concedidas a ambas y en la intervención de cada una de ellas en la prueba de la otra. La inobservancia de tales principios se sanciona con tres motivos de casación (PRIETO CASTRO. Obra citada, pág. 80).

(152) En ocasiones, el principio de audiencia bilateral se deroga circunstancialmente por motivos de utilidad procesal, derivados de la naturaleza de algunos juicios (sumarios). Pero el reconocimiento de los derechos que el Juez pueda hacer a base de un procedimiento sin la garantía de que tratamos no es definitivo, sino que puede impugnarse en otro procedimiento plenario ulterior, o incluso en el mismo, como sucede.... (PRIETO CASTRO. Obra citada, pág. 80).

trar en juego con tal premura o latitud que equivalga a poner en entredicho o a tratar con injustificado recelo declaraciones oficialmente tamizadas..., es decir, que el juego de la presunción legitimadora puede aplazar el momento en que haya de entrar en juego el principio de contradicción; incluso, acaso no llegue a entrar en juego si las partes renuncian a la contradicción, pero *negar la aplicación del principio contra la voluntad de la parte que reclame su aplicación, jurídicamente, parece absurdo.*

En cuanto a la materia que dejamos expuesta y en virtud de las consideraciones precedentes, parece que en definitiva será la jurisprudencia la que determinará el camino a seguir, y, en este sentido, estimamos que se pueden dibujar las siguientes soluciones:

1.^o A) Mantener la dirección jurisprudencial anterior a la vigente legislación hipotecaria.

B) Mantener el criterio opuesto al que se infiere de las consideraciones expuestas, o sea, el de estimar que si efectivamente el titular registral solamente esgrime la presunción legitimadora a su favor y ésta es destruída por la prueba contraria, en realidad se hallará sin trámite hábil para presentar sus pruebas, según prevenía ROCA SASTRE.

2.^o Pero, en virtud de los fundamentos y motivos expuestos, al parecer, resultaría más progresiva cualquiera de las soluciones que siguen:

A) Si partimos del supuesto de que el juicio declarativo no se adapta directamente a la naturaleza de los presupuestos que en la hipótesis que nos ocupa se interfieren en el procedimiento, de que es notoria su insuficiencia normativa en tal caso, y de que está en contradicción palmaria con la orientación básica que sobre el particular preside la Ley Hipotecaria —más especial y posterior a la Ley de Enjuiciamiento civil—, llegamos a la conclusión de que es preciso *integrar* las reglas del juicio declarativo correspondiente con los principios fundamentales en que se inspira la Ley Hipotecaria. Por tanto, si iniciado un juicio declarativo por el titular registral en concepto de demandante, éste se limita a probar aduciendo la correspondiente certificación del Registro, corresponderá a la parte contraria que se persone en el procedimiento el recabar la iniciativa procesal y la función de probar lo que a su derecho convenga, formulando la correspondiente *demandada de contradicción* con los requisitos exigidos para la demanda ordinaria en el mismo procedimiento

y por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, quedando subrogado desde este momento el titular registral en lugar del demandado, y siguiendo el juicio por sus trámites normales. Si se tiene en cuenta que el titular registral se encuentra en una situación semejante a si tuviese una sentencia provisional a su favor, hay que estimar que no entra en el juicio declarativo por consideración a lo que éste es en realidad, sino que intenta utilizarlo como un medio a través del cual ha de lograr la ejecución de aquella sentencia provisional —en sustitución de la fase ejecutiva del procedimiento del artículo 41—, y su propósito únicamente *avanzar* hacia tal fin. El interés de la otra parte actúa en sentido opuesto, o sea, en el sentido de impedir que haga valer el procedimiento a tal fin, haciéndolo *retroceder* todo lo posible (a base de la plena contradicción propia de un proceso de cognición), e igual que el que recurre contra una sentencia no firme, su posición es preponderantemente activa y paralela a la del demandante (153).

B) Sobre los mismos fundamentos antes expuestos, podría hallarse una segunda solución, si cuando llegado el caso de que el contradictor hubiese dirigido su prueba contra la presunción legitimadora, a petición del titular registral, el Juez concediera a éste un nuevo plazo igual al que se hubiese dado al demandado según el procedimiento, para proponer y practicar con plena contradicción y cognición del Juez las pruebas que, siendo pertinentes, propusiese el demandante.

En estas dos últimas hipótesis se haría tránsito a la aplicación de aquellos dos corolarios procesales de referencia y quedaría unificado el criterio legal; si efectivamente la jurisprudencia llegase a darles acogida, de igual modo que cuando el artículo 34 de la Ley Hipotecaria concretamente no aludió al requisito de la buena fe, la jurisprudencia sentó aquella buena doctrina a que las últimas reformas han dado consagración explícita.

3. EL TITULAR REGISTRAL COMO DEMANDADO.—Ninguna de las anteriores cuestiones se plantea en caso de ser el titular registral el demandado, puesto que siendo conocedor del traslado de la demanda y de los demás documentos unidos a ella, sabé desde el primer momento a qué atenerse en la cuestión de prueba. Si efectiva-

(153) Con referencia al procedimiento del artículo 41, dice SANZ: En la fase contenciosa propiamente dicha aparece como demandante el contradictor y como demandado el titular (Obra y tomo citados, pág. 359).

mente aquella se encamina a la impugnación del Registro, es lógico que se anticipe a la prueba contraria aduciendo cuantas pruebas tenga en su mano o se pueda procurar con el fin de acreditar su derecho contradecido, saliendo voluntariamente del campo propio de la legitimación registral en busca de remedios más energicos. Ello no quiere decir, que si el titular registral demandado sólo aporta la certificación del Registro como prueba y efectivamente prospera aquella orientación doctrinal expuesta, haya de sufrir en todo caso un fallo adverso, sino que, en caso de que dicha certificación no sea suficiente para contrarrestar el resultado de la prueba contraria, habrá de pasar por las consecuencias desfavorables que contra él produzca el fallo. Se cumplen, pues, aquí, plenamente, aquellos corolarios reiteradamente aludidos.

De otra parte, la posición del titular registral aparece reforzada por la aplicación del párrafo segundo del artículo 38 de la Ley que determina, que «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos á nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Entendemos que este último párrafo implica una referencia al tercero del artículo 34 de la Ley, y que su valor es el de determinar que, cuando resulte del Registro que la persona a quien se demanda es un adquirente a título oneroso, la demanda se habrá de fundar, bien en la falta de uno de los requisitos exigidos por aquel precepto, bien en la concurrencia en el caso de que se trate de un supuesto especial de excepción de la fe pública registral.

Y para terminar éste trabajo, ponemos de manifiesto el noble empeño con que, SANZ, resalta el carácter netamente español de la Ley de Reforma de 1944 (154), antecedente inmediato de la legislación vigente. Sin embargo, acaso fuése de interés llegar a despreocuparnos de la procedencia inmediata de las concretas motivaciones generatrices de un ideal legislado, para preocuparnos en aquilatar todo su sentido y todo su alcance, poniendo todo el empeño posible para que, en el discurrir de los siglos, se pueda descubrir cada vez más

(154) - Obra y tomo citados, pág. 115.

próxima la meta inaccesible capaz de transformar, áquel ideal, en *el ideal*, puesto que, en definitiva, la ciencia humana se viene formando a través de las conquistas que hace el hombre frente a lo desconocido, en el afán de adaptar; lo que hurtá a lo que desconoce, a las necesidades sentidas en el transcurso de la vida de los hombres y los pueblos... y si bien es cierto, que en el período de formación de la obra humana, sea intelectual, artística, etc., la obra en verdad es inseparable del autor o autores que le dan el ser, resulta que, una vez está terminada y completa, recaba para sí una vida propia que la independiza plenamente frente a las propias personas que la concibieron y crearon, transformándose en valor objetivo, y hasta, universal, en aquellos casos en que lleva implícita la fuerza que para ello le hace falta; y entonces, aunque siga formando en un patrimonio afecto a concretas y determinadas individualidades, sean las personas o sean los pueblos, a la vez es algo más, algo que trasciende por encima de aquéllas y aquéllos, para formar en el vasto patrimonio de los ricos, de los pobres y de los desheredados, en un patrimonio que es de todos y no es de nadie, eso es, en el patrimonio universal de los conocimientos humanos, tan sólo referible en el pasado, presente y futuro, a un sujeto, también universal: la humanidad.

JUAN TRIAY SANCHO
Doctor en Derecho

OBRAS Y ARTICULOS QUE SE CITAN

-
- | | |
|-------------------------|---|
| JOSÉ AZPIAZU : | <i>La tradición y el modo</i> . 1951. |
| J. BALMES : | <i>Filosofía fundamental</i> . 1852. |
| P. CABELLO DE LA SOTA : | <i>Efectos de las inscripciones de inmatriculación</i> . 1950. |
| F. CAMPUZANO : | <i>Elementos de Derecho Hipotecario</i> 1931. |
| G. CÁNOVAS GOUTIÑO : | <i>El valor de la inscripción según Ramón de la Rica</i> . 1948. |
| I. DE CASSO ROMERO : | <i>Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad</i> . 1946. |
| J. CASTAÑ TOBEÑAS : | <i>Derecho civil</i> . 1941. |
| F. DE CASTRO Y BRAVO : | <i>Derecho civil español, común y foral</i> . 1949. |
| FUENTES TORRE-ISUNZA : | <i>Derecho civil de España</i> . 1949. |
| | <i>El artículo 41 de la Ley Hipotecaria</i> . 1949. |

- F. GARCÍA MARTÍNEZ : *Derecho Hipotecario.* 1942.
 JOAQUÍN GARRIGÜEZ : *Curso de Derecho mercantil. MCMXXXVI y MCMXL.*
 J. GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ : *Principios hipotecarios.* 1931.
 J. GONZÁLEZ PALOMINO : *La liberación de cargas y la nueva Ley Hipotecaria.* 1945.
 JAIME GUASP : *La ejecución procesal en la Ley Hipotecaria.* 1942.
 M. HERMIDA LINARES : *El Derecho inmobiliario español.* 1951.
 L. HERNÁNDEZ GONZÁLEZ : *La cuota vitalicia y su regla fija.* 1947.
 J. M.^a López TORRES : *La efectividad general de la inscripción.* 1951
 J. M.^a MANRESA NAVARRO : *Comentarios al Código civil español.* 1905.
 J. MARTÍNEZ-CORBALÁN : *Más sobre los artículos 24 (38 Ley Unificada) y 41 de la vigente Ley Hipotecaria.* 1946.
 " : *Prorrogabilidad de un plazo.* 1948.
 M. MAYNAR BARNOLAS : *Comentarios a la Legislación Hipotecaria.* 1917.
 MORELL Y TERRY : *Código civil.* 1906.
 Q. MUCIUS SCAEVOLA : *El enriquecimiento sin causa en el Derecho español.* 1934.
 R. NÚÑEZ LAGOS : *Los asientos del Registro.* 1951.
 J. PARRA JIMÉNEZ : *Los principios fundamentales del proceso de ejecución.* 1945.
 MANUEL DE LA PLAZA : *Cuestiones de Derecho Procesal.* 1947.
 L. PRIETO CASTRO : *Filosofía del Derecho.*
 G. RADBRUCH : *Direcciones contemporáneas del pensamiento jurídico.* 1929.
 L. RECASÉNS SICHES : *La nueva Reglamentación Hipotecaria.* 1947.
 RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL : *Las anotaciones de demanda y el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.* 1949.
 RAMÓN M.^a ROCA SASTRE : *Derecho Hipotecario.* 1947.
 ANGEL SANZ FERNÁNDEZ : *Instituciones de Derecho Hipotecario.* 1947.
 MAX SCHELER : *El saber y la cultura.*
 FRAY DOMINGO SOTO : *Tratado de la Justicia y el Derecho.*
 O. SPENGLER : *La decadencia de Occidente.*
 E. DEL VALLE FUENTES : *Consideraciones sobre la Ley reformadora de la Ley Hipotecaria.* 1946.
 J. VALLET DE GOYTISOLO : *Los artículos 28 y 207 de la Ley Hipotecaria y el principio de legitimación registral.* 1947.