

VARIA

LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN LA LEY DE 1861, Conferencia de don Manuel Villares Picó, proclamada en el «Centro de Estudios Hipotecarios» el 29 de marzo de 1952.

Nada puede enaltecer y honrar al que está dedicado al servicio de una función como la exaltación y la fe en esa función que desempeña, el convencimiento íntimo y sincero de la utilidad social que la misma cumple y reporta. Y este es el caso de Manuel Villares Picó, uno de los más auténticos Registradores de la Propiedad —de ayer, de hoy y de siempre— que contó nuestra organización. Y como estamos seguros que esto es para él el mejor timbre de gloria, con proclamarlo le rendimos al par que nuestra admiración, nuestro afecto.

Por ello, por el largo esfuerzo de una dilatada vida profesional dedicada a pregonar los efectos de la inscripción, ha podido poner en cuantas oficinas sirviera (pocas, pues todas, aún siendo modestas, merced a su talento, se hicieron o rehicieron bajo su dirección y mandato) ese valiente y sincero apotegma: «¿Para qué sirve la inscripción? Para adquirir sin temor a perder lo que se adquiere».

Y con añadir que su conferencia no fué sino el desarrollo de razonamientos que le han conducido a aquella afirmación tan apasionada y resuelta, razonamientos que brillan y seducen por su singularidad en contraste con los expuestos por nuestros más modernos y conspicuos tratadistas en la misma materia, cerramos este a manera de exordio para dejar hablar —esquemáticamente— al conferenciante.

* * *

En cuanto expone —insistimos— tan sentido por aquél que esti-

mando que en la magistral Ley primitiva se hallan los *Principios* —que sus autores llamaron *cardinales del Sistema*— *hipotecarios*, con sólo no haberlos desvirtuado, ateniéndose a su Exposición de Motivos, el mejor preámbulo y el más autorizado comentario de la ley, según el Gobierno que la presentó, acaso se hubiera evitado tanta y tanca i. terpretación arbitraria como irmotivada.

He aquí los Principios que informaron, según Villares, aquella Ley.

«Existen dos principios fundamentales, que son las columnas que sostienen todo el sistema, y son el principio de *Publicidad* y el de **LEGALIDAD**. Sin los cuales no hay sistema inmobiliario perfecto. Luego hay otros principios o presupuestos que son coadyuvantes de aquellos dos fundamentales, como son el de **ESPECIALIDAD**, que actúa en función de publicidad, y el de **TRACTO SUCESIVO**, que actúa en función de publicidad y del principio de legalidad, reflejando el historial o las mutaciones jurídicas de cada finca, y por esto mismo es elemento coadyuvante de la calificación.

Otros principios existen que son corolarios o consecuencias de los fundamentales y de los mismos coadyuvantes, como son los principios de **INSCRIPCÓN**, de **PRIORIDAD** y de **PRECLUSIÓN**, derivados del principio de publicidad y los de **LEGITIMACIÓN** y de **FE PÚBLICA REGISTRAL** y el de **BUENA FE**, resultantes de los principios de publicidad, de legalidad y de tracto sucesivo.»

* * *

Al hablar del principio de Especialidad hace referencia al Registro competente por la situación de las fincas y a los Títulos sujetos a inscripción que tanto la Ley primitiva —artículo 2—, la actual —artículo 1— y el Código civil —artículo 605—, emplean como sién imos de actos o contratos, siquiera hay que reconocer que en ocasiones también la ley utiliza la palabra Título como significado de documento, en el sentido de prueba material de la existencia del acto o contrato.

También la forma y elementos de la Inscripción están comprendidos en el principio de Especialidad. Constituyen los elementos, que analiza, la *finca*, el *derecho*, el *sujeto* y el *título*.

* * *

Cuando desarrolla el Principio de Legalidad, empieza por tratar de la necesidad de la calificación por un técnico cual el Registrador que además cuente con los elementos de juicio que el Registro le proporciona : Se refiere después a los antecedentes de dicho principio y al alcance del artículo 18 y a continuación, como consecuencia del repetido Principio, expone el llamado de Tracto Sucesivo que —en frases de don Pedro Gómez de la Serna al hablar del artículo 20 que le consagra «Protege y asegura los derechos inscritos ; dificulta fraudes y estafas ; cierra, en cuanto es posible, las puertas de los Registros a los actos y contratos de origen ilegítimo ; conserva en su integridad la historia de las fincas ; impide que aparezcan títulos apócrifos, mezclados en las mismas páginas con los verdaderos, evitando así el des prestigio de los libros.»

Al hacer referencia al historial de las fincas y al medio de dar entrada a éstas por vez primera en el Registro, estudia las distintas modificaciones al respecto, para abocar a esta interrogante de actualidad : ¿Son inscribibles por sí solos los documentos públicos posteriores a primero de enero de 1945? Si el título inmatriculador es posterior a primero de enero de 1945, pero desde su fecha ha transcurrido un año, puede inscribirse por sí solo a nombre de su titular porque siempre se han podido inmatricular directamente los documentos públicos anteriores a la fecha de fehaciencia determinada por la Ley, desde aquella Real orden de 20 de junio de 1863 que permitió inmatricular a nombre del transmitente en el Registro moderno los títulos anteriores a primero de enero del mismo año, hasta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de diciembre de 1909, que autorizó a inscribir directamente los documentos públicos anteriores a 1909 ; y así se han venido inscribiendo los anteriores a 1863, a 1909, a 1922 y a 1932, que fueron las fechas que determinaban la anterioridad exigida por la Ley, y ahora como la anterioridad mínima que exige esta Ley es de un año, precedente al momento de la inscripción, es lógico deducir que también se pueden matricular los documentos públicos otorgados con un año de preferencia, ya que sería absurdo que este documento, que tiene más de un año, sirva para completar otro título inmatriculador posterior y no sirva para inscribirse directamente, teniendo que esperar a algún acto de disposición sobre el mismo derecho.»

Al estudiar Villares la Publicidad en el sentido que llama *material* (el otro, el *adjetivo*, es el de su funcionamiento mediante la oficina del Registro), expresa cómo se desenvuelve en dos aspectos: uno, como fin inmediato de la publicidad, *dar notoriedad a los derechos reales sobre inmuebles, para que sean tales derechos*, y otro referente a los efectos que la Ley confiere a esa exteriorización de los derechos reales.

Y ya fija su atención en el primer aspecto, remarca que para los autores de la Ley del 61 la inscripción fué establecida como un modo de adquirir, de grado superlativo, excluyente, tanto *inter-partes* como para terceros. Para las parte, si bien la inscripción no les publica nada, como para la adquisición por contrato se requiere tradición, aquella, la inscripción, viene a producir este efecto. Para terceros, al trascender *erga omnes* por la publicidad, es patente como se proyecta en modo de adquirir respecto de todos.

Revela claramente la Exposición de Motivos estos asertos: «Según el sistema de la Comisión resultará de hecho que, para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demás derechos reales, en tanto se considerarán constituidos o traspasados en cuanto conste su inscripción en el Registro, quedando entre los contrayentes, cuando no se haga la inscripción (porque si se hace, rige con respecto a todos) subsistente el derecho antiguo (el régimen de título y tradición romana para las partes). Así, una venta que no se inscriba ni se consuma por la tradición, no traspasa al comprador el dominio en ningún caso (ni entre las partes, ni entre terceros), si se inscribe, ya se lo traspasa respecto a todos (que la inscripción es modo de adquirir respecto a todo, partes y terceros); sino se inscribe, aunque tenga la posesión (tradición romana), será dueño con relación al vendedor (y también puede serlo con respecto a terceros civiles), pero no respecto a otro adquirente que haya cumplido con el requisito de la inscripción.»

La inscripción, pues, como efecto del sistema, significa modo de adquirir, que se pone en lugar preferente al otro modo clásico de nuestro derecho, que es la tradición, y por tanto, en las adquisiciones del dominio rige, en primer lugar, la inscripción; en segundo lugar, la tradición real, y luego la ficta. Por esto mismo, en vez de formular la pregunta ¿la inscripción suple a la tradición?, hay términos hábiles para invertir esta pregunta: ¿La tradición suple a la inscripción? La tradición suple a la inscripción a efectos entre los contrayentes y

con respecto a terceros civiles. En este aspecto nuestra legislación quedó influída por el régimen alemán, ya que la inscripción significa tradición, y en nuestra legislación se antepone a la tradición romana, quedando ésta como modo supletorio de adquirir.

Con argumentos de don Pedro Gómez de la Serna —el más autorizado comentarista de aquella Ley—, para el que la inscripción implica tradición registral, señala que cuando se publicó la Ley del 61 había en España, como modo de adquirir, la tradición romana, con una excepción en Navarra, donde bastaba para la transmisión de la propiedad inmueble la escritura pública, con eficacia ésta parecida a la que establece el artículo 1.462 de nuestro Código civil; pero con la Ley Hipotecaria estos modos de adquirir devienen relativos, quedando reducidos a la categoría de supletorios, ya que, si media la inscripción, en caso de colisión, prevalece la eficacia constitutiva de la inscripción, según nos lo dice la Exposición de Motivos y se deduce de la Ley, recogido y respetado su sentido por el Código civil en los artículos 606, 608 y 1.473, al tener del art. 1.537 del Código, que cual pregón de centinela, hace declaración solemne de acatamiento y respeto a la Ley Hipotecaria en cuanto a la venta de bienes inmuebles, y por tanto todo lo que el Código regula sobre la tradición en el título IV del libro III, se entiende sin perjuicio de lo que dispone la Ley Hipotecaria. Los autores del Código civil han puesto muy premeditadamente este artículo 1.537, formando por sí sólo, para que destaque más, el capítulo VIII de dicho título IV; con el fin especial de cerrar el paso a las suspicacias jurídicas, que fueron muchas, no obstante este artículo (bastante olvidado por los tratadistas e intérpretes a dicho respecto), y entre ellas la formada por el criterio de que es necesaria la tradición romana en todo caso para adquirir por contrato los bienes inmuebles. Este artículo 1.537 nos da a entender con claridad que en el régimen inmobiliario la Ley Hipotecaria es la Ley especial en la materia, que rige, en primer lugar, en lo relativo a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, a través de la inscripción, y que, como la Ley supletoria rige el Código civil a falta de inscripción o hasta tanto que exista, como decía don Jerónimo González.

Son trascendentales las consecuencias que Villares saca de estos razonamientos en su proyección sobre los Principios de Inscripción, de Prioridad y de Preclusión.

Porque al tener trascendencia real en las mutaciones de la pro-

piedad puede decirse que la inscripción es siempre *constitutiva* y a la vez *preclusiva* de los derechos reales que se refieren a la misma finca perteneciente a otro titular que no haya inscrito.

No es exacta, por tanto, para Villares la clasificación que viene haciéndose de las inscripciones en constitutivas y declarativas. Esta clasificación puede aceptarse para el régimen inmobiliario alemán, pero en nuestro sistema la clasificación de la inscripción en cuanto a sus efectos debe ser: Inscripciones constitutivas, cuando actúen como modo de adquirir; preclusivas, cuando dejen sin efecto los derechos reales pertenecientes a titulares que no inscribieron, y declarativas, cuando no aumentan valor adquisitivo a la transmisión, como en la inscripción de herencias, de títulos que contienen decisiones judiciales o administrativas, etc.

El otro aspecto de la Publicidad: el de los efectos que la Ley concede a la exteriorización de los derechos reales (en su modo de ver no hay que añadir que *inscritos*), se halla consagrado en el Principio de Prioridad, en función de *preclusión* de los derechos no inscritos (según ya hemos visto), como de legitimación y fe pública registral —previas la calificación y autenticidad del título correspondiente.

Dicho principio de Prioridad está implícito en los artículos de la Ley, 17, 20, 24, 25, 31, 32, 34, 37, 115 y en el último párrafo del 40, en los que se comprende la regla general de que el que inscribe su derecho se antepone al que dejó de inscribir el suyo, adquirido sobre la misma finca.

En el artículo 32 (antes el 23) está comprendido el principio de prioridad material en toda su extensión, así como la prioridad formal está comprendida en el artículo 17 y en el segundo párrafo del artículo 20. En el artículo 34, la fe pública registral sirve de base o antecedente a la perfección del negocio jurídico, que una vez inscrito (prioridad) queda irrestricta la adquisición respecto a todos.

Se habrá observado que los tratadistas de Derecho hipotecario, especialmente los modernos, no ven o callan la importancia que tiene en nuestra Ley el principio de prioridad material, contenido en el artículo 23 (hoy 32), no obstante ser en nuestro sistema el artículo básico de la eficacia práctica de la inscripción.

¿Cuál, es, pues, la diferencia entre el artículo 32 y el 34, en relación con el 33? Copiemos, para no extraviarnos, las palabras de Villares.

Los arts. 32 y 34 de la Ley responden ambos al principio de publicidad, pero con distinto juego : El primero, de contenido más amplio, más genérico, tiene por objeto proteger a los titulares inscritos contra los peligros de las enajeraciones clandestinas (lo inscrito no se invalida por lo que no está inscrito) ; el artículo 32 establece efectos de la inscripción para producir la preclusión de los derechos no inscritos, por el principio de prioridad, y el artículo 34 establece efectos de la inscripción basados en el principio de fe pública registral y también por el principio de prioridad : la fe pública deriva de la inscripción del transferente, y la prioridad de la inscripción del subadquirente.

La diferencia entre el principio de prioridad material y el de fe pública registral está en que éste legitima el derecho de transferente, pasando al adquirente tal como figura en la inscripción de aquél ; en cambio, el principio de prioridad no convalida, generalmente, el título del transferente ; es decir, que si el título del transferente relativo al derecho transmitido es nulo o ineficaz, el principio de prioridad no lo convalida, y tampoco convalida la inscripción por prioridad las deficiencias en la pertenencia del derecho que el enajenante transmite, con una excepción muy destacada : que es cuando el transferente no es dueño del derecho que transmite por haberlo enajenado previamente a otro que no inscribió, ya que en tal caso, incluso por precepto especial del Código civil, la inscripción confiere preferencia al que inscribe, porque el título de éste es válido, no es nulo en sí mismo, como luego veremos. Queremos decir que la inscripción por prioridad no convalida las deficiencias en la titulación del transferente. En este sentido los autores de la Ley del 61 y quizás fijándose en el artículo 62 de la Ley de 24 de diciembre de 1840 de Vaud, y un poco asustados quizás del amplio alcance del artículo 23, establecieron en el artículo 33 que la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. O sea, que este artículo 33 fué excluido en la Ley Hipotecaria como una excepción al contenido del artículo 23 ; pero dándose también cuenta de que con esta excepción la eficacia de la inscripción podía ser siempre vulnerable, sólo con alegar cualquier viso de nulidad, sientan en el artículo 34 una excepción del artículo 33 para robustecer la regla general contenida en el artículo 23 ; y así el artículo 34 fué estatuido al objeto de que si en el título del transferente hubiese alguna nulidad que la inscripción a su sombra no pudiese convalidar o que existiese alguna otra causa de resolución del derecho del transferente, no re-

flejada en el Registro, que quedase a salvo de ellas al subadquiriente.

Este juego del artículo 34 se conoce con el principio de fe pública registral, cuya fuerza deriva del principio de publicidad y de legalidad, por la presunción de perterencia del derecho y de la validez del título.

¿Y cómo debe entenderse e interpretar ese artículo 33 que —en palabras de Villares— ha servido de panacea a tantos para desvirtuar la eficacia de la inscripción?

Decía el repetido Gómez de la Serna —su autor seguramente— que este artículo 33 se refiere a los actos o contratos que sean nulos en sí mismos. Pero el acto-contrato puede ser nulo en sí, aisladamente considerado, como generador de obligaciones (el menor que vende sin poder hacerlo, el guardador que enajena inmuebles del pupilo sin observar las reglas para tal enajenación, etc.), y puede ser nulo en su aspecto real, o sea, por la imposibilidad objetiva de la prestación. La primera nulidad afecta principalmente al título, a la situación o negocio obligacional; en cambio, la nulidad real afecta al modo, al hecho o situación que permite adquirir el derecho en la cosa, y así, si el título generador de la obligación es nulo, el modo no le convalida, no le convalida la tradición, tanto que sea ficta o real, como que sea registral; pero si es válido este título obligacional, puede convalidarse la nulidad real, causada por la tradición civil a favor de otro, por el modo de adquirir más perfecto, o séase que puede la inscripción corvalidar esa nulidad relativa o imposibilidad relativa de la prestación o transmisión por parte del enajenante. Esto puede verse claro en el supuesto de la doble venta de inmuebles a que se refiere el artículo 1.473 del Código civil: el enajenante ve de a A una finca, haciendo entrega de la misma, y luego el mismo vendedor o sus herederos venden a B la misma finca, que adquiere de buena fe y cuvo título inscribe. En esta última venta el título, en su aspecto obligacional, es válido (en nuestra legislación la compra-venta es negocio obligacional); mas en su aspecto real, a primera vista parece ser que existe la imposibilidad objetiva de que el vendedor pueda transmitir la finca, toda vez que ya no la tiene en su poder; pero la inscripción en este caso convalida la nulidad real, porque se considera modo de adquirir absoluto o de grado superior, dejando sin efecto la transmisión anterior que no fué inscrita, aunque el primer comprador haya obtenido la posesión, según la Ley Hipotecaria, aclarada paladinamente en la Exposición

de Motivos y según el Código civil en los artículos 606 y 1.473, ya que la tradición de los bienes inmuebles, existiendo un título inscrito, tiene lugar mediante la inscripción, quedando sin efecto la entrega que el mismo vendedor haya hecho antes a otro, porque la tradición civil se hace siempre, según decía don Augusto Comas, afecta a la condición resolutoria de que luego surja un título inscrito a favor de tercero sobre el mismo derecho; o sea, que la venta no inscrita se considera, ante la Ley Hipotecaria, respetada por el Código civil, hecha con carácter provisional, interino, así como para andar por casa, entre vendedor y comprador, y, si acaso, con respecto a terceros civiles, hasta que sea inscrita y se consolide definitivamente a favor del mismo comprador, o que, continuando sin inscribir quede sin efecto frente a otra venta que se inscriba a favor de otro.

Así es como debe entenderse el artículo 33 de la Ley; es decir, que la inscripción no convierte los actos o contratos que sean nulos en sí mismos, como negocios jurídicos generadores de la obligación de transmitir, sin considerar comprendida en este artículo la nulidad real a efectos de tercero a que alude el artículo 32.

Consecuente con cuanto va expuesto —y tras un estudio compleísimo del principio de Publicidad, antes y después de la Ley del 61— expresó el conferenciente que es en el principio de *inscripción*, actuando como modo de adquirir preferente, no en el de la *fe pública registral* (derivado en la sistemática del autor de aquél), donde hay que centrar la virtualidad de nuestro sistema. Este principio, cuya eficacia se traduce en los principios de prioridad (efecto positivo) y de preclusión (efecto negativo), confiriendo la propiedad al que primero inscribe, en caso de colisión, sin necesidad de que se reúnan los requisitos del artículo 34, siendo generalmente suficiente el precepto contenido en el artículo 32, y en el Código civil en los artículos 606 y 1.473, escudados en el artículo 1.537.

«Por esto, añadió, preguntábamos en un artículo publicado en 1945, qué había sido del artículo 23 de la Ley anterior, del que decían García Goyena y Fernández Negrete que era toda la Ley, y decíamos que si no aparecía, que todavía quedaba como supletorio el artículo 606 del Código civil. Pero gracias a Dios los autores de la nueva Ley articulada lo hallaron en los escombros de la Ley derruida y lo colocaron bien colocado, precediendo al 33. El 32, estableciendo los efectos de la inscripción, como regla general, en for-

ma negativa, el 33, sentando una excepción a los efectos que se indican en el artículo anterior, y el artículo 34 reduciendo el campo de esta excepción, para abundar en la fuerza de aquella regla general del artículo 32.»

«El decir que en nuestro sistema la eficacia de la inscripción deriva solamente del artículo 34, es así como establecer (y perdóñense el símil) que sólo se viste elegantemente llevando sombrero de copa alta, aunque sea con traje de diario, siendo el sombrero de copa el efecto del artículo 34, y el traje de diario el contenido del artículo 32, con los otros artículos de eficacia relativa o formal, como los artículos 17, 20, 38, 41, etc., etc.; traje de diario que es el que más se usa, como es natural.»

De ahí —para Villares— la estrechez de criterio en la interpretación de la Ley Hipotecaria en cuanto a efectos de la inscripción. Conjugando los principios de presunción de exactitud registral y de legitimación con las presunciones *juris tantum* y *juris et de jure*, argumentan así: si la situación registral coincide con la extraregistral, no hay cuestión; si no coincide y el titular registral adquirió con los cuatro requisitos del artículo 34, prevalece la situación registral, por la presunción *juris et de jure*; pero en los demás casos el titular tiene a su favor la presunción *juris tantum*, y por ello dice: que si se prueba que la situación registral está en contradicción con la extraregistral, dan a entender que debe prevalecer ésta; mas téngase en cuenta que al existir contradicción entre el Registro y la realidad extraregistral, el titular inscrito puede defenderse contra el tercero no inscrito, no sólo en virtud del principio de fe pública registral, sino por el principio de inscripción como modo de adquirir preferido, sucedáneo de la tradición, al amparo del artículo 32 de la Ley y del artículo 1.473 del Código, resultando protegido por el principio de prioridad con efectos de preclusión; principios que inmunizan la adquisición del titular inscrito al igual que el de fe pública registral, excepto en el caso de que el título del transferente fuese nulo en sí mismo.

Están, pues, protegidas por el artículo 32 todas aquellas adquisiciones inscritas cuyo transferente no tenía inscrito su derecho en el momento de la perfección del acto o contrato.

Finalizó Villares su brillante y original conferencia expresando la manera cómo, tras lo expuesto, actúan los Principios Hipotecarios.

Nuestra legislación —dijo— condiciona la existencia y eficacia del derecho real a un ciclo adquisitivo, a un supuesto de hecho, que generalmente es global, formado por diversos elementos singulares. Estos elementos no suelen aparecer simultáneamente. En Alemania, por ejemplo, el derecho real no surge hasta que se realiza el último elemento singular, que es la inscripción. En el sistema francés, por el contrario, surge el derecho real por el simple consentimiento, pero en el nuestro se necesita el consentimiento y la tradición; ésta puede ser registral o la inscripción, real o la posesión y fingida o la escritura pública, según se deduce del artículo 1.473 del Código civil.

Pero estas dos formas últimas de tradición no son los elementos singulares finales para que surja el efecto jurídico máximo, para que aparezca el derecho real absoluto, sino que son elementos singulares, de efectos interíos, que producen derechos reales relativos; de efectos civiles y no hipotecarios, por la heterovalencia que admite nuestra legislación; el último elemento del ciclo adquisitivo para que surta efectos respecto a todos, es la inscripción.

Por ello se explica que la inscripción sea a la vez causa y efecto del acto o contrato que produce la mutación jurídica. Es causa la inscripción del acto o contrato porque, cuando el subadquirente ve por el Registro que aparece el derecho inscrito a nombre del enajenante o por la titulación que éste exhibe, que permite inscribir, por ser bastante y no haber obstáculo para ello en el Registro, tal situación determina su voluntad para aceptar el acto o contrato y realizar su contraprestación, acto o contrato que, otorgado en escritura pública produce la inscripción, resultando así que ésta es también efecto de aquél.

De lo dicho se desprende cómo, a juicio de Villares, debe entenderse la buena fe en la adquisición. La buena fe, jurídicamente, equivale a creencia o persuasión de que una cosa pertenece a una persona determinada, creer que el enajenante es *verus dominus* y que la adquisición es válida y, que por tanto, nuestro derecho es justo, y concretamente, en cuanto al tercero hipotecario, tendrá buena fe si cree, en el momento de la perfección del acto o contrato, que el derecho del transferente existe y le pertenece, según el Registro o los títulos que exhiba puestos en relación con el Regis-

tro, y además que crea que la adquisición proyectada no adolece de vicio alguno. Al decir tercero hipotecario, nos referimos no sólo al titular registral, según el artículo 34, sino al protegido por el artículo 32; es decir, al que está amparado por la fe pública registral propiamente dicha y también al amparado por el efecto de la prioridad o preclusión; y así se puede decir que para que haya protección registral tienen aplicación conjunta los artículos 433 y 1.950 del Código civil, cambiando la palabra poseedor por las de titular registral.

Es decir, que el momento en que debe existir la buena fe en el adquirente es en el de la perfección del contrato y en todo caso nunca después de realizar su prestación, según se deduce de las Sentencias de 9 de julio de 1909 y 13 de mayo de 1903, y también según hoy se desprende del apartado a) del artículo 36 de la nueva Ley. Por tanto, lo afectará al derecho del adquirente el conocimiento que luego alegue, a tenor de la existencia de la inexactitud registral o del vicio que afecte a la titularidad del transferente.

* * *

Comentar esta conferencia excedería de nuestros propósitos y esfuerzos. Por otra parte, según al principio dijimos, basta contrastarla con lo expuesto en la misma materia desde el maestro don Jerónimo González hasta lo escrito últimamente por esos grandes seguidores suyos en este florecer de los estudios hipotecarios, que son Roca Sastre, Núñez Lagos, Angel Sanz, La Rica, Giménez Arnau, etcétera, para darse cuenta del valor y sinceridad de lo dicho por Manuel Villares Picó, cuvas ideas, por otra parte, viene sustentando desde mucho tiempo. Ello, el público reconocimiento de las misma es lo que nos ha impulsado a esta recensión, en testimonio de una admiración muy sentida.

GINÉS CÁNOVAS
Registrador de la Propiedad

PUNTOS DE ORIENTACIÓN PARA EL ESTUDIO DEL DERECHO, por Pietro de Francisci. Traducción de Juan Iglesias, Catedráticos, el primero, de la Universidad de Roma, y el segundo, de la de Barcelona.—Ediciones Ariel. Barcelona, 1951.

Según nos indica el traductor, este estudio inicia la serie de publicaciones del Seminario de Derecho Romano de la Universidad de Barcelona. El autor, muy conocido por obras publicadas sobre temas romanistas y de los derechos orientales mediterráneos, y especialista en papirología, desarrolla en las conferencias objeto del folleto, pronunciadas en Barcelona, Madrid y Valladolid en 1949, más bien que unos puntos de partida, el esquema de una teoría.

El estudio del Derecho romano como disciplina exquisita e histórica, no satisface. Hay que renovar los métodos de investigación desde dos posiciones: una, de puro conocimiento (ciencia), y otra, de técnica aplicadora y creadora (arte). De aquí arranca el maestro para explicar lo que entiende como ciencia y como arte, como ordenamiento jurídico dentro de un ordenamiento social, como conocimiento histórico del fenómeno jurídico en sus relaciones con la dogmática, etc.

Es un intento de metodología muy atrayente, dirigido a ahondar la comprensión de los fenómenos jurídicos en cuanto hechos espirituales.

SUCESIONES (*Comentarios a los artículos del Código civil, con la jurisprudencia aplicable y formularios prácticos*), por don Antonio Coello Gallardo, Abogado. Prólogo de don Antonio Hernández Gil. Tomo I.—Instituto Editorial Reus. Madrid, 1952.

Contiene este tomo el texto literal y comentarios de los artículos 657 al 789 del Código civil, con 991 resúmenes de Sentencias y Resoluciones, y 41 formularios prácticos. Concluye con el Índice general.

Confiesa el autor en la introducción al libro que el estudio de la jurisprudencia fué el acicate para resumirla y clasificarla en torno a los artículos citados, trabajo que después extendió al comentario de cada uno de ellos para aclarar su contenido.

El fruto obtenido es un libro poco ambicioso, de conceptos dogmáticos o teorías confusas, que pertenece al género de libros prácticos y elementales, revalorizado por las declaraciones de la jurisprudencia.

En los artículos clave (675-781, etc.), la labor jurisprudencial es minuciosa, y en lo posible, relacionando unos artículos con otros.

Constituye, en suma, un medio de trabajo útil y recomendable, de los que se tienen sobre la mesa.

LEYES Y REGLAMENTOS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DEL NOTARIADO, por el Doctor don Ismael Acevedo y Criado, Catedrático del Seminario de Derecho Registral y Notarial en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Perú (Lima). 1950.

Percatado este ilustre maestro de la importancia de reunir en un solo volumen disposiciones dispersas que tienen relación con los Registros y el Notariado, inserta en el libro los artículos correspondientes del Código civil de 1936, del de Comercio de 1902, del Código de minería, pen 1, procesal, Leyes de Bancos, de Impuestos, Hipotecas, Prenda agrícola, etc., como primera parte. En la segunda, comprende el Reglamento de los Registros Públicos de 1940 y otros con él relacionados; y en la tercera, las Leyes y Reglamentos del Notariado.

Los Registros son: de la Propiedad inmueble, de Personas jurídicas, de Testamentos, de Mandatos, Registro Personal, Registro Mercantil, Registro de Buques y Registro de Prenda agrícola. La influencia de la legislación española es indudable, pero existen divergencias de fondo, tanto en la parte material o sustantiva, como en la procesal y en la personal.

Con la mayor simpatía hemos examinado la recopilación, y de ella hemos obtenido un perfecto conocimiento de los principios en que se basa y de las distintas facetas que presenta, lo cual, sin duda, es uno de los propósitos del autor, aparte de proporcionar a los funcionarios especializados un instrumento para sus funciones de manejo diario.

PEDRO CABELLO
Registrador de la Propiedad

PROBLEMAS Y SUGERENCIAS SOBRE EL CONTRATO DE SEGUROS: SOBRE-SEGURIDAD, INFRASEGURO, CLÁUSULAS DE ESTABILIZACIÓN. Por don Luis Benítez de Lugo, Abogado del Estado y Profesor mercantil.

En folleto, cuidadosamente editado, se recoge la conferencia pronunciada por el autor en la Real Academia de Jurisprudencia. Dis-

tinguido especialista el conferenciante y el tema de gran trascendencia, el resultado es un trabajo sujестivo. El contrato de seguro huye de un estatismo peligroso y ofrece, en la exposición del señor Benítez de Lugo, múltiples soluciones, adecuadas a la previsión de los riesgos en todas sus facetas, señala el peligro del infraseguro, que por deficitaria apreciación del asegurado, no cubre la necesidad sentida; estudia las repercusiones del sobreseguro a la vista de las legislaciones extranjeras y española, y trata la doctrina de las cláusulas de estabilización de valor, de candente interés. Una numerosa bibliografía, que por supuesto no puede ser exhaustiva, aumenta la utilidad de la obra.

N. F.

COLEGIO NOTARIAL DE ALBACETE

PREMIO «JERÓNIMO GONZÁLEZ»

La Junta de este Colegio, reunida en sesión extraordinaria, como Juzgador de las Obras optantes al Premio «Jerónimo González», correspondiente al año 1951, ha decidido unánimemente concederlo, de entre las tres obras presentadas, a la titulada *Hipoteca del Derecho Arrendaticio*, de la que es autor don Juan Vallet de Goytisolo, Notario de Madrid.

Entre otras consideraciones, el fallo se fundamenta en las siguientes:

«Primera. Se trata de un profundo estudio en el que con notable sagacidad, abundante documentación e impecable método se examina, revisa y completa la doctrina, legislación y jurisprudencia sobre la materia.

Segunda. Destaca en él su fundamentación doctrinal, y a la vez su finalidad práctica, al intentar abrir cauce dentro de nuestras normas jurídicas, a una figura que orientada a la obtención de créditos puede satisfacer necesidades vitales e influir en el desarrollo de la riqueza nacional.»

Al felicitar al señor Vallet, la Junta hace público reconocimiento de la inteligente y estimable aportación que a nuestra literatura jurídica implican las otras obras presentadas, a cuyos autores les queda reconocida por la colaboración prestada al Premio.