

## ¡Una cátedra, señor Ministro!

En el año 1863, fecha en que la primitiva Ley Hipotecaria estaba ya promulgada, y año en que regentaba la Cátedra de Derecho Civil de la Universidad Central don Benito Gutiérrez Fernández, aparecía la obra de texto de tan culto profesor en la que, siguiendo la apreciación que José María Ruiz diera a la nueva Ley, la calificaba de verdadero Código Inmobiliario.

Hasta dicha fecha, la institución registral comprendía principalmente los gravámenes o derechos reales en cosa ajena inmueble; tan era así, que la Dirección de los Registros, en su Circular de 31 de julio de 1862, llamaba a las Contadurías *Registros de gravámenes*, y que al contenido de las normas registrales se le llamó, y por inercia sigue llamándosele, Derecho Hipotecario en atención a la figura tipo de los *jura in re aliena*. Por estas razones, el Derecho Hipotecario se estudiaba y se estudia dentro de la asignatura de Derecho Civil, por regla general, a continuación de los capítulos referentes a la hipoteca. Así puede verse en el «Sala Novísimo» y «Febrero Reformado», obras ambas anteriores a la primitiva Ley Hipotecaria.

Pero publicada ésta en 8 de febrero de 1861 bajo nuevas bases y horizontes, y con verdadero rigor científico y técnico, los juriscultos entendieron que surgía una nueva rama del Derecho inmobiliario que merecía estudiarse, no en un capítulo de los Tratados de Derecho Civil, sino con independencia y categoría de especialidad jurídica del Derecho inmobiliario. Mas los primeros estudios del nuevo Derecho no podían hacerse desde un punto de vista docente sin que antes precediera el estudio crítico. No sólo la novedad e

importancia de la reforma que afectaba a tantos puntos del Derecho de familia y del Derecho de cosas, sino también la necesidad de su rápido conocimiento para la inmediata aplicación práctica y, sobre todo, porque lo nuevo, sin un examen analítico y conveniente meditación no puede ser objeto de conocimiento ni de dialéctica, ni mucho menos de divulgación y enseñanza, explican sobradamente el por qué, los primeros estudios y trabajos de la primitiva Ley Hipotecaria, habían de ser de tipo crítico o del de comentarios, y no de enseñanza docente.

Se adoptó por los juristas y tratadistas un método de estudio que ha venido observándose hasta la época actual. Lo inició la *Revista de Legislación y Jurisprudencia*, cuando a fines de 1862 anunciaba una obra de Derecho hipotecario que había de contener: 1.º, el texto de la Ley; 2.º, concordancias de cada artículo con la legislación anterior; 3.º, comentario a cada artículo; 4.º, formularios al final de cada título, y 5.º, repertorio alfabético o Diccionario de la Ley. El jurisconsulto encargado por la Dirección de la Revista de escribir la obra bajo el plan expuesto, no pudo realizar el trabajo y le sustituyó don Pedro Gómez de la Serna, quien en 1862 publicaba el tomo primero de la «Ley Hipotecaria, comentada y concordada» y el primer tomo del «Diccionario y Formularios». Pero ya un año antes, el doctor don José Hernández Ariza había publicado un libro titulado «Ley Hipotecaria comentada», acompañado de apéndices; con el título de «Ley Hipotecaria, comentada y aplicada», apareció en igual año una obra de los licenciados don José María Pantoja y don Antonio María Lloret; de la misma fecha es el «Repertorio de la legislación hipotecaria de España», debido a la colaboración conjunta de Eduardo Pérez Pedrero y José Sidro Surga, quienes decían que para el mejor conocimiento y estudio ofrecían «frente a frente del Derecho nuevo que la Ley Hipotecaria introduce, el Derecho antiguo que confirma, modifica o deroga». A más de las citadas obras y de comentarios parciales en las Revistas profesionales de la época (*La Revista de Legislación y Boletín de la Revista; Gaceta de Registradores y Notarios; La Revista Hipotecaria*), aparecieron otras obras que más o menos directamente aludían al nuevo Derecho, como «El Libro del Propietario», de Manuel Danvila, con prólogo de don Eduardo Pérez

Pujol, aparecido en 1862, y un curioso tomito de bolsillo, editado en Valladolid en igual año, bajo el título de «La Ley Hipotecaria, precedida de una introducción histórica y seguida del Reglamento e Instrucción para llevarla a efecto».

Cuando todos estos libros estaban ya en el comercio, aparecía, en 1863, el segundo tomo del «Tratado de Derecho Civil», de don Benito Gutiérrez, con sólo unos brevísimos capítulos dedicados al Registro y al Impuesto de Hipotecas, no obstante el reconocimiento de la importancia de tales materias. Desde entonces, hasta hace poco, el estudio docente del Derecho Hipotecario o Registral inmobiliario, vino siendo objeto de unos capítulos de los textos del Derecho Civil, pero de los capítulos sin vida oral o explicativa, por regla general, y que como escuela llevaban la más limpia de las inocencias hipotecarias en el saber de los estudiantes. Sin duda, por esta razón, don Manuel Álvarez Martínez, Registrador de la Propiedad, en su libro, aparecido en 1900 bajo el título «El Código Inmobiliario de terceros», decía así: «La Ley Hipotecaria, clara en sus principios y muy lógica en su desenvolvimiento, a pesar de los años que han transcurrido desde su publicación, se observa que aun aquellas personas que más enteradas debieran estar de ella, la desconocen, considerándola algunos como un confuso laberinto, y queriendo convertirla otros en un verdadero logogrifo»; y el más sabio de los hipotecaristas habido en España, refiriéndose al escaso conocimiento que de tal ordenamiento jurídico se tenía entre españoles, pudo decir que tal ignorancia no es la que pueda atribuirse al vulgo, sino a «la inmensa mayoría de letrados que ni en las aulas universitarias, ni en los tribunales, ni en los diarios accidentes de la vida jurídica, han encontrado otra enseñanza hipotecaria que un respeto superticioso a la ley fundamental». Actualmente, desde hace poco, y correspondiendo a un plan oficial de estudios, se han dado en la Universidad Central explicaciones de Derecho Hipotecario por don Ignacio de Casso y don Pascual Marín, y en las restantes Universidades españolas se habrán dado las explicaciones de esta materia en el segundo curso de Derecho Civil correspondiente al tercer año de carrera, conforme al plan oficial.

Aquel analfabetismo hipotecario denunciado en los años 1900 y 1924 por don Manuel Álvarez y don Jerónimo González, ha sido

atajado por el vigente plan de estudios; pero todavía no se ha hecho lo que corresponde a la trascendencia e importancia de la materia registral; y merece hacerse, porque, si bien la incultura hipotecaria va esfumándose, en cambio nótase una desorientación en el escato registral y en los principios que lo informan. La literatura registral, que ya es mucha y buena, se ve de vez en cuando salpicada de heterodoxia a pesar de los buenos propósitos de sus autores; y tal heterodoxia, que unas veces lo es por exceso, generalmente viene a serlo por defecto, que es un mal mucho peor. La importancia de la materia, como la necesidad de evitar incursiones apartadas de la ortodoxia, exigen un plan de estudios de mayor extensión e intensidad que el vigente y que a su vez constituya una premisa necesaria para la licenciatura del Derecho, en vez de constituir una formación a *posteriori*, y para ello, en los planes docentes de nuestras Universidades debiera existir la Cátedra de Derecho Hipotecario o Registral.

En el plan docente de la Universidad salmantina, en su época de auténtico prestigio universal, se cometió también la omisión de una enseñanza cuya trascendencia ha venido a sentirse en nuestros días; en aquella dorada Universidad llegó a haber setenta cátedras, pero ninguna de ellas tuvo por objeto el estudio del Derecho indígena español. Se estudió el Derecho romano, recibido en las Partidas, y el sistema hipotecario romano del privilegio y la clandestinidad; pero no se estudiaron las instituciones genuinamente españolas que regularan las garantías de la propiedad. Fué la razón natural o ley moral tan arraigada en los juristas españoles de todos los tiempos la que hizo ver la injusticia que suponía el sistema hipotecario romano, y la necesidad de su transformación. Justo es reconocer que aquellos principios del privilegio y la clandestinidad de los romanos, tuvieron, en parte, como fundamento, el nobilísimo afán de dar protección a los desvalidos, pero escapó al legislador la visión de los futuros fraudes y delitos que a su amparo se cometerían; el sistema hipotecario romano tenía más de caritativo que de justo, porque frente a los intereses de los hijos de familia, de los menores, de los incapaces, de las mujeres casadas, etc., había otros intereses legítimos, cuales eran los de aquellas personas que, llevadas de la buena fe y fiadas en la manifiesta honestidad de las per-

sonas o en la aparente libertad de gravámenes de las propiedades, concertaban los contratos de trascendencia inmobiliaria; aquellas personas que compraban como libres fucas gravadas con censos, tributos y otros gravámenes, quedaban perjudicadas bajo el peso del privilegio y la clandestinidad y venían a ser víctimas propiciatorias de un sistema hipotecario. Había necesidad de un nuevo sistema que poniendo en justa correspondencia el Derecho con la Moral, protegiera los legítimos intereses de terceros adquirentes. Y así surgió a la vida del Derecho y luego al contenido de su Historia, el segundo sistema hipotecario español y primero de sus sistemas registrales.

Acontecía esto en la primera mitad del siglo XVI. En el año 1505, con la ley 63 de las de Toro, apareció la palabra hipoteca para sustituir a las de peño y prenda, que eran las usuales del Derecho indígena y del Código de Partidas. En 1528, las Cortes celebradas en Madrid pedían al Rey que aquellas personas que impusieran censos y tributos sobre sus propiedades, los manifestasen ante el Escribano del Concejo del lugar donde se celebraran los contratos, con el fin de que por *«allí se sepa lo que se acensua e atributa; porque será esto causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiera; porque muchas veces acaesce lo contrario»*. Aquellos Procuradores en Cortes esbozaban la idea de un sistema registral con expresión de su escatos o finalidad: saber las cargas y gravámenes de la propiedad, y evitar las dobles ventas; y con expresión de un principio esencial: la publicidad.

En 1539, las Cortes de Toledo, primeras Cortes netamente populares, a las que no asistió ni la Nobleza ni el Clero, sino solamente los Procuradores de las Ciudades y Villas, expusieron a los Reyes don Carlos y doña Juana que *«se excusarían mucho; pleitos sabiendo los compradores los censos, y tributos, e imposiciones, e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores»*; y continuaban exponiendo a los Reyes que tal finalidad podría obtenerse mandando que *«en cada Ciudad, Villa o Lugar donde oviere cabeza de jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas»*; siguieron desenvolviendo la idea de que tales registros no eran para los curiosos sino para los interesados

en el comercio inmobiliario; cuya idea expresaban con las siguientes palabras: «El registro no se muestre a ninguna persona», pero el «registrador... a pedimento del vendedor... pueda dar fe de si hay o no algún tributo o venta anterior»; y en fin, aquellas Cortes terminaban pidiendo a los Reyes la ineficacia de los contratos no registrados frente a los registrados, diciendo *«que no registrándose dentro de un término no hagan fe, ni buedan, ni se juzgue conforme a ellos, ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor, aunque traiga causa del vendedor»*. Y los Reyes don Carlos y doña Juana, aceptando todo el pedimento de las Cortes lo convirtieron en ley y dieron vida al primero de los sistemas registrales españoles (segundo de los sistemas hipotecarios) con una finalidad, unos principios y unas formalidades bien definidas.

El sistema puede decirse que fué netamente español, pues si de contrario se alegara que en 10 de febrero de 1538 creó don Carlos en Flandes un Registro para proteger propiedad y contratos, a la vista queda que, diez años antes, en 1528, las Cortes de Madrid habían apuntado la idea del Registro público, y que la ley de 1539, creadora de los Oficios de Hipotecas, no fué obra espontánea de los Reyes, sino sugerida por las Cortes. Este sistema (llamado sistema hipotecario mixto por la mezcolanza de principios antagónicos) fué remozado por disposiciones de Carlos III y Fernando VII, que no lograron perfeccionarle por la parcialidad de su contenido en relación con la extensión del Derecho inmobiliario, lo que en resumen de cuentas se traducía en una situación de incertidumbre pública respecto al verdadero estado civil de la propiedad. Don Francisco de Cárdenas, en el año 1849, describía en el *Derecho Moderno* de cuya Revista era director, la situación efectiva del sistema registral de la época en estos términos: «El que trata de adquirir una finca, si quiere asegurarse de evicción y toda responsabilidad futura, no basta que averigüe en el Registro de hipotecas las cargas de esta propiedad, pues además es menester que sepa si su dueño ha prometido dote a algún marido sin cumplir la promesa; si es por ventura deudor a su mujer o sus herederos, de dote, arras o bienes parafernales; si es padre de algún hijo con peculio adventicio y responsable del valor de éste; si adquirió dicha propiedad por título lucrativo de su cónyuge difunto, y teniendo hijos de él ha pasado a segundas nupcias; si es viuda que contrajo segundas nupcias te-

niendo hijos del primer marido o segundo marido de esta misma viuda; si es o ha sido tutor o fiador de algún tutor o heredero de cualquiera de éstos; si es deudor a la Real Hacienda por cualquier concepto; si la finca que se vende ha sido comprada antes a algún menor sin haberle pagado su precio; y si tiene otra porción de circunstancias aun más difíciles de averiguar que las dichas, y que constituyen otras tantas hipotecas legales »

También Hernández Ariza, en su citada obra, censuraba con humorismo e ironía el sistema mixto, diciendo así: «La legislación que se fundaba en el privilegio era a lo menos consecuente con su principio, pues entre dos acreedores rivales no prefería al más antiguo, sino al más privilegiado; pero el sistema mixto que acepta por base la fecha de la inscripción, es inconcebible que lo posponga también al mismo privilegio, que sólo admite ya como una excepción. El régimen latino compensaba los riesgos de la hipoteca oculta, ya convirtiendo la voluntaria en verdadera prenda por la entrega al acreedor de la finca responsable que podía venderla si así se había pactado; ya autorizando la vía de asentamiento, la prisión por deudas y los fiadores de saneamiento; pero el llamado mixto no ofrece otra garantía que la inscripción, y como la posterga al privilegio, el registro viene a ser un burladero »

Estos comentarios transcritos de Cárdenas y de Hernández Ariza, vienen a constituir una verdadera escatología hipotecaria o registral, ya que poniendo de relieve los defectos del sistema enseñaban a su vez cuáles debían ser los verdaderos fines perseguidos con la registración. Si tales comentarios se dieran a conocer en la parte histórica de un plan docente, constituirán el precedente interpretativo de los verdaderos fines de nuestro actual sistema de registro, y el medio adecuado de evitar en lo futuro que el estudioso de los temas hipotecarios pueda incurrir en desvarío o desconocimiento del fin jurídico de la institución registral

El sistema mixto estaba condenado, y su reforma comienza a prepararse en el seno de las comisiones encargadas de los trabajos de codificación civil, las que para la materia de hipotecas trataron de armonizar los precedentes históricos españoles con las orientaciones germánicas y con las reformas de Colbert. Los variados intentos de regulación positiva de un Registro de la propiedad, que

tan avanzados estuvieron con el proyecto de Código civil de 1851, llegaron a constituir una esperanzada promesa con la R. O. de 10 de agosto de 1855, aclaratoria del R. D. de 8 de aquel mes y año, en donde se decía que «S. M. desea que la nueva ley parta del principio de la publicidad de las hipotecas..., que como incompatible con aquella condición no se reconozca para lo sucesivo hipotecas generales; que se establezcan formalidades exteriores para la traslación de la propiedad.., y que se medite con detención sobre la conveniencia o inconveniencia de suprimir las hipotecas legales.» Y la promesa fué tomando cuerpo con los proyectos de Bases presentados a las Cortes de 1857 y 1858, que por fin culminaron con la redacción de nuestra primitiva Ley Hipotecaria, y con la aparición de su luminosa Exposición de Motivos, auténtica escatología registral.

El estudio de los sistemas hipotecarios y de los registrales, con el de la historia de nuestra legislación en tal materia (precedentes necesarios para una ambientación adecuada), podría constituir el contenido de la primera parte de la asignatura de Derecho Hipotecario registral. La segunda parte podría tener por objeto el aspecto científico, y una tercera parte debiera versar sobre el derecho positivo y la técnica registral.

Hablar de la ciencia del Derecho Hipotecario es tanto como reconocer la existencia de una especie de ley moral hipotecaria, con arreglo a la cual deberán ser resueltas las dudas, omisiones y correcciones del derecho positivo; toda interpretación de una regla positiva correcta, o la aclaración de las que resulten dudosas, o los aditamentos necesarios en casos de laguna, e incluso las futuras correcciones de la ley positiva hipotecaria, forzosamente habrán de ser resueltas en vista de los principios hipotecarios. El Derecho registral ofrece un fenómeno curioso a este respecto, porque los principios hipotecarios no fueron una premisa de la ley; sino un resultado de la inducción o investigación científica; y sin embargo, a medida que los principios han ido apareciendo, son ellos los que inspiran la orientación y estructura de las nuevas leyes. Cuando se gestaba y discutía nuestra primitiva ley hipotecaria, la ciencia jurídica sólo había inducido la existencia de dos principios: el de publicidad y el de especialidad. Por eso los redactores de aquella ley y el legislador de aquella época sólo aludían a dichos principios; mas cuando su exis-



tencia tuvo arraigo social y el proselitismo originó una copiosa literatura, comenzó a inferirse y conocerse otros principios, nuevos en cuanto a su hallazgo, aunque viejos por su influencia espiritual, y así fué formándose la Ciencia del Derecho registral.

En la literatura jurídico-hipotecaria aparece la palabra principios con tres significaciones afines, pero diferentes. En ocasiones equivale a Bases. Base es todo lo que sirve de sostén o fundamento, y desde esta axiología, los principios son evidentemente las Bases sobre que se desenvuelven las leyes a que sirven de norma, pauta o dirección. Los de publicidad y especialidad, ya conocidos por el legislador del 861, fueron las bases de la primitiva ley; en la ley de 1944, su Exposición de Motivos reconoce, entre otras bases sobre las que se desenvuelve la ley, los principios de legitimación, de fe pública registral, de tracto sucesivo. Las otras dos significaciones expresan, o una categoría filosófica y a veces una simple norma de organización registral, o una categoría puramente científica de valor nacional.

En la Exposición de Motivos de la ley del 61, se da a la palabra principios, con harta frecuencia, la segunda de las significaciones. Allí se habla de los *principios* cardinales de la hipoteca; se dice que era un antiguo *principio* el proteger a los desvalidos, por lo que no se admite la subhipoteca en las hipotecas legales; al referirse al antiguo derecho que reprobaba la usura, se alude a los *principios* económicos y políticos; refiriéndose a la prohibición de enajenar e hipotecar aisladamente la servidumbre, se dice «que una y otra prohibición se funda en el *principio* de que en tanto hay servidumbre real en cuanto hay predio, en cuya utilidad está constituida»; al dar explicación de las disposiciones sobre aseguramiento de las mujeres casadas, y recordando la regla de las Partidas, de que «el marido siempre es dueño de los bienes dotales», califica tal regla de *principio*; con ocasión de aplicar las reglas generales del dolo y la culpa al censatario responsable por tales conceptos, dice que la Comisión proclama «el *principio* de la responsabilidad de los censatarios»; en la hipoteca por razón de peculios, aclara que, «cuando los hijos son mayores de edad no hay más que aplicar los mismos *principios* adoptados respecto de los bienes reservables». Allí se alude a los *principios* generales de Derecho; *principios* de

derecho común ; *principios* de justicia : *principio* de la no retroactividad. Ya dentro de lo estrictamente hipotecario, a más de enunciar los principios de publicidad, especialidad y el de buena fe, se dice que es *principio* la regla de que la falta de inscripción no altera los derechos y obligaciones entre partes, sino sólo en cuanto a terceros ; el de que la inscripción no altera la naturaleza de los derechos inscritos ; que el *principio* dominante en materia de extinción de inscripciones, es que sólo se extinguen en cuanto a tercero, ya por la cancelación o por la inscripción de la transferencia ; que el depender los Registros exclusivamente del Ministerio de Gracia y Justicia es un *principio* y una base capital del proyecto ; y en fin, que la regla de no poderse sacar nunca los libros de la oficina del Registro es un *principio* que también ha prevalecido en el proyecto de ley del Notariado.

La tercera acepción de la palabra tan repetida es relativamente moderna, si bien ya era atisbada en los comienzos del sistema registral. Es moderna por cuanto fundamentalmente la obra científica se debe a don Jerónimo González, pero comenzó a gestarse desde los primeros momentos de la aparición de la ley primitiva. Telesforo Gómez Rodríguez decía en 1860 : «La publicidad del Registro, la especialidad de la hipoteca, la inadmisión a la inscripción de todo documento que no sea completamente válido, o haga plena prueba en juicio, la declaración del derecho real desde el momento sólo de su presentación en el Registro, y la abolición de hipotecas ocultas y legales, han sido unos de los más importantes *principios* que se han desenvuelto en el mencionado proyecto de una manera completamente científica y razonable.» Pero este autor no explicaba separadamente tales principios ; tampoco lo hicieron los demás autores de época, limitándose a enunciarlos o a decir, como Pantoja y Llorest, que se debía facilitar la inteligencia de la ley «explicando los *principios* que se adoptan».

Hubo de pasar la reforma de 1869 y llegar el año 1875, para que don Joaquín Moscoso del Prado y Pazos en su *Legislación Hipotecaria*, enumerara los siguientes principios : 1.º, publicidad absoluta ; 2.º, se aplica mediante la forma de inscripción con algo de la transcripción ; 3.º, sujeta a este requisito todos los derechos reales sobre inmuebles y las providencias relativas a la capacidad ; 4.º, es

voluntaria; 5.º, no es esencial siempre y en todos los casos, sino respecto de terceros; 6.º, proscribía las hipotecas ocultas; 7.º, admite las legales; 8.º, no deroga, modifica ni altera las disposiciones de Derecho civil, sino en cuanto los mismos aparecen en pugna con las bases cardinales de su sistema, y 9.º, no tiene efecto retroactivo. Galindo y Escosura confiesan en su obra *Legislación Hipotecaria*, que tuvieron el propósito de exponer la ley en cuatro o cinco puntos cardinales, y agrupando después los que a ellos pertenecieran, formular principios axiomáticos. Aragónés, en el año 1915, enumeraba los principios de oficialidad, legalidad, sustantividad, publicidad y especialidad. La labor científica culmina con los trabajos de don Jerónimo González, de los que se inferen los siguientes principios: publicidad formal, legitimidad, fe pública, especialidad, rogación, legalidad, tracto sucesivo, consentimiento, prioridad, imprescriptibilidad, buena fe e inscripción.

A imitación de los autores germánicos, que agruparon los principios bajo las rúbricas de principios materiales o sustantivos y formales, se ha intentado varias clasificaciones de los principios que informan el Derecho español. Tal vez, aun careciendo de rigor científico, fuera la más adecuada a un plan docente la clasificación hecha partiendo del proceso o tramitación hipotecaria: iniciación del proceso, fines del registro, aseguramiento de los fines, garantías de la tramitación y ambiente moral. La rogación estaría en el primer grupo; al segundo corresponderían los de publicidad, legitimación, fe pública e inscripción; al que le sigue, los de especialidad y legalidad; al cuarto grupo corresponderían los de tracto sucesivo, consentimiento, prioridad, imprescriptibilidad; y al último el de buena fe.

La enumeración de los principios señalados no quiere decir que sean ellos los únicos existentes o que su número sea absoluto, pues siendo la consecuencia de una investigación u operación inductiva, su número depende de la unanimidad de caracteres que encuentre el investigador.

La tercera parte de la asignatura o derecho positivo y técnica registral, constituiría la preparación adecuada para el ejercicio profesional y para hacer menos espinosa la preparación de las oposiciones.

Comparando nuestros tiempos actuales con los de la aparición del sistema en este aspecto de la enseñanza docente o didáctica del Derecho Hipotecario, podría decirse que hoy estamos casi igual que ayer, aunque con tendencia al campo de la enseñanza universitaria, iniciada ya con las explicaciones dichas y los trabajos de los cultos Catedráticos de Universidad don Ignacio de Casso, don Alfonso de Cossío y don Pascual Marín.

Pero a todas luces hay una gran diferencia entre nuestros tiempos y los pasados: la imperiosa necesidad de la legislación hipotecaria como único medio de garantizar el comercio inmobiliario. Hoy, que tantos trabajos vieron la luz pública, llenos de ortodoxia hipotecaria la mayoría, pero también tocados de heterodoxia por exceso o por defecto, lo menos; hoy, que existe una auténtica jurisprudencia hipotecaria elaborada por la Dirección General; hoy, que son tantas y tantas las ventajas y garantías y concesiones de derechos que nacidos de la legislación hipotecaria derivan a la vida familiar, económica y social del hombre; hoy que, todas esas necesidades de la vida llaman a tanto Licenciado en Derecho al estudio del Derecho registral; hoy, que tan profundos conocimientos de este Derecho ha de tener el jurisperito, el abogado, el Juez, Registrador, Notario, etc., parece llegado el momento de que tal enseñanza sea encauzada docentemente, para que luego, cuando la misma vida nos oriente y marque el derrotero de nuestras actividades, y este derrotero sea el de las históricas funciones del Notariado y Registros de la propiedad principalmente, el estudio del Derecho Hipotecario no sea el árido campo en que desmayaron valiosas inteligencias. Por todo esto parece llegado el momento de poder dirigirnos a los Poderes públicos y decir: ¡Una cátedra, señor Ministro!

RAFAEL RAMOS FOLQUÉS

**Registrador de la Propiedad.**