

Las Instituciones de Derecho Hipotecario de Angel Sanz ⁽¹⁾

Una obra nueva, pero no un autor nuevo. En poco tiempo, el autor nos ha obsequiado con diversos artículos, dos libros y varias conferencias, a cada cual mejores, sin que deban olvidarse sus intervenciones en la redacción de disposiciones legislativas, donde ha dejado honda huella.

Todo sin darle importancia, con la difícil facilidad de exponer su pensamiento limpiamente, con precisión. Habla claro porque en su mente todas las ideas están claras, aun las equivocadas a juicio de tercero. Pero no es esto solo, sino que su extensa cultura y su maravillosa exposición inducen al discrepante a revisar ideas arraigadas y le llevan por el camino marcado por el autor, tan entretenido y fascinado, que muchas veces tiene que reaccionar enérgicamente para no caer en una absoluta conformidad.

Si esto sucede en los supuestos de error, fácil es señalar los efectos en las cuestiones en que pisa firme. Entonces, la fascinación es tan intensa, que en la soledad del despacho profesional se sorprende uno asintiendo con los ademanes adecuados, sin necesidad alguna por la falta de testigos. A mí por lo menos me sucede así. Claro que mi opinión es recusable, porque mi admiración ante la personalidad científica de Angel Sanz no tiene límite y son entrañables mi amistad y afecto, nacidas por la convivencia, durante algún tiempo casi diaria, en Comisiones y reuniones. Sin embargo, en esta ocasión procuraré ser imparcial y mostraré la cara seria, el ceño fruncido y demás equipo propio para la caza de errores o defectos, sin omitir mi complacencia ante lo demás, que da la casualidad que es toda la obra considerada en su conjunto. Angel Sanz no se merece unas frases laudatorias frías, ni tam-

(1) Tomo I. Angel Sanz Fernández, Notario de Madrid. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1946.

poco una incondicional adhesión a sus teorías; le gusta el combate y que le contradigan, y se desazona cuando sin discutir le dan toda la razón. Además, un vulgar elogio es poca cosa para sus merecimientos.

Esta obra contribuye a la sistematización perfecta del contenido del Derecho Inmobiliario y es una brillante aportación científica, aunque limitada a contestar las preguntas del último programa de las oposiciones a Notarías determinadas.

No deja de ser curioso que Sanz, con espléndida formación civilista, haya derivado en sus aficiones hasta convertirse en un especialista de Derecho Hipotecario, de buena fe y perfecta técnica. Sus originales opiniones, en ciertos casos, se deben a la influencia de sus profundos estudios de Derecho civil, a la que no puede sustraerse. Por tener esta postura, polariza la atención de los cultivadores del Derecho Hipotecario y recibe directamente sus ataques.

La posición de Sanz de civilista convencido, le lleva a sostener que el Derecho Inmobiliario no es una rama independiente del Derecho y que ni siquiera puede estimársele como una de las partes en que se divide el Derecho civil (1). La supremacía de este último Derecho ha de sostenerse a ultranza, y en caso de discrepancia entre ambos Derechos, debe prevalecer el Derecho civil, representado por nuestro viejo Código, cuyas bases fundamentales tienen que respetarse, y en especial, como eje del sistema, la también caduca teoría del título y el modo, entendida, a mi parecer, según la dejaron los glosadores y postglosadores. Esto no quiere decir, según ha afirmado algún escritor en las páginas de esta Revista, que el Código civil sea inderogable, pues, por el contrario, Sanz reconoce que la Ley Hipotecaria, como posterior, puede derogarle.

Una vez determinada la orientación, no es difícil considerar que se centren en el título el origen y causa de muchos efectos propiamente hipotecarios, puesto que son extraños a los normales del puro Derecho

(1) El Derecho Inmobiliario constituye una parte o aspecto del Derecho civil que goza de la autonomía correspondiente a un cuerpo de normas que se destacan de los propios del Derecho civil puro, aunque no por ello pase a ser una disciplina jurídica independiente o con plena sustantividad (Roca Sastre: *Instituciones. Registros*, págs. 13 y 14). El matiz diferenciador es interesante y, a través de toda su obra, Sanz le hace resaltar. Por lo demás, tiene poca importancia el planteamiento de este asunto, siempre que se respeten los límites de aplicación de las normas civiles y de las normas hipotecarias y se evite la intrusión en campo impropio. Para las fincas no inscritas rige íntegramente el Derecho civil y para las fincas inscritas tiene primacía el Derecho Hipotecario, y las normas civiles sólo son aplicables en cuanto no haya precepto especial en la Ley Hipotecaria.

civil. Al decir título, decimos documento creador del Derecho real, o sea, título con tradición; estos requisitos son inseparables, en absoluta sumisión al artículo 609 del Código civil, como norma rígida, sin elasticidad y sin posible interpretación evolutiva. Ciertamente que, a juicio del señor Sanz, el Registrador no tiene por qué entrar en el examen de si existe o no la tradición, salvo si consta del documento su inexistencia, pues entonces es claro que falta el título exigido por la Ley Hipotecaria en su artículo 2.º

Esta fervorosa devoción por el título se refleja en toda la obra, con mengua de la claridad de algunos conceptos que se perfilan mejor olvidando al título cuando se trata de ciertos efectos de la inscripción.

Pero donde culmina la teoría civilista, pura, sin mezcla de mal alguno hipotecario, es al tratarse de la prescripción adquisitiva y extintiva en relación con el Registro de la Propiedad. Todas las cuestiones se resuelven conforme a las normas ordinarias civiles, aunque la solución contraria haya sido normalmente defendida por la doctrina hipotecaria española; tuvo mayoría de defensores en la Comisión redactora del Proyecto de Ley Hipotecaria y se apoya en la simple lectura del artículo 36 de la vigente Ley y en los propósitos expuestos brillantemente en la Exposición de motivos de la Ley de 1944.

Por lo intrincado del problema y las consecuencias que la jurisprudencia ha de obtener de la interpretación de los preceptos correspondientes, creo que nada mejor que recomendar a todos los lectores de la obra la conveniencia o, mejor dicho, la necesidad de compulsar las teorías que se exponen tan brillantemente con las deducciones puestas de manifiesto por otros comentaristas. Parece con esto que pretendo menospreciar las teorías del autor. Nada más lejos de mi ánimo, y, por el contrario, no hago más que insistir en el consejo que Angel Sanz, notablemente, con entera buena fe, da a sus lectores en la página 535, nota. No cabe postura más elegante en un autor.

A mi juicio, uno de los mayores aciertos de la reforma hipotecaria es que ha conseguido fijar y aclarar, aunque aún haya alguna oscuridad, el concepto de la legitimación registral y de la fe pública registral. Maravillosamente desarrolla Sanz la teoría en los temas VIII y siguientes, con tal claridad y concreción, que es susceptible de ser comprendida por un profano y acredita una cultura poco común en su autor. Nada significa la discrepancia que pueda haber con algunas conclusiones, para que estas lecciones sean un modelo de exposición y concreción. Lo mis-

mo sucede con el estudio del tercero o el requisito de la buena fe o con los precedentes históricos de la Institución registral, españoles y extranjeros, que son resúmenes valiosos de difícil superación. Claro que aún en ellos el autor imprime su sello original y su interpretación personal, razonada, y deja la pincelada propia de quien, enamorado de la función notarial, quiere enaltecerla, muy justificadamente, cual sucede al tratar del sistema hipotecario francés, que califica de "la organización más rudimentaria de la publicidad... de evidentes imperfecciones técnicas", pero que aun así, el sistema cumple su misión de asegurar el tráfico inmobiliario "gracias a los Notarios, sobre los que descansa todo el sistema" (1). Nota simpática que significa todo un mundo de afecciones y desvelos.

No puede negarse a Angel Sanz el mérito indiscutible de exponer nitidamente en sus diversas obras, y especialmente en ésta, por su mayor extensión, tanto el propósito y alcance de la reciente reforma hipotecaria, como el pensamiento y teorías que sometió a la consideración de las Comisiones de que formó parte. Del estudio de su obra se deduce que en ocasiones sus teorías no están acordes con ciertos párrafos de la Exposición de motivos de la Ley, ni con los mismos preceptos de ésta, ni con las opiniones expuestas por otros juristas pertenecientes también a las mismas Comisiones. El mismo autor ve dificultades en acoplar el texto legal a la opinión que sustenta, en problemas de trascendencia, lo que parece indicar que la línea recta se ha quebrado, aun cuando con sin igual maestría defiende su posición e intenta apartar cuantos obstáculos surgen, bien doctrinales, bien gramaticales o simplemente legales, que están incrustados en la Ley y en el mismo Código civil.

Basta lo expuesto para comprender que la obra de Sanz no es un libro vulgar y no es difícil predecir que promoverá enconados comentarios. Mejor dicho, los ha promovido ya. Su originalidad es evidente.

(1) Esta frase, recogida por Sanz de Giménez Arnáu («La reforma del sistema inmobiliario francés», *REVISTA CRÍTICA*, 1941, pág. 324), que a su vez parece referirla a Gide y Planiol, revela un hecho indiscutible que acredita al Notariado francés, hecho que no se ocultó a la perspicacia de nuestro Luzuriaga al decir: «Este sistema (el francés) es incompleto, como se ve, y su eficacia depende en gran parte de la buena organización del Notariado» (García Goyena: *Concordancias*, t. IV, pág. 187). Pero tanto Sanz como los autores citados condenan técnicamente el sistema sin vacilaciones, después de estudiarle y exponerle. En esto se separan de los autores franceses que se refieren al sistema español desconociendo sus principios, sus bases y sus normas; sólo así se explica la afirmación de que el sistema de transcripción «ha sido adoptado en España» (Planiol-Ripert: *Tratado práctico de Derecho Civil francés*, t. III, pág. 550. La Habana, 1946).

y la influencia que ejereza sobre un determinado sector de nuestra juventud estudiosa es una incógnita que habrá de calibrar en su día. Para algunos, el situarse o el pretender situarse en el punto de partida de una época jurídica, lo que se ha llamado volver al camino iniciado en 1861, bien puede ser una regresión y no una progresión. Aun suponiendo que el camino que se indica fuera señalado en 1861, cuestión que no está muy clara y que admite opiniones para todo los gustos, habrá que distinguir entre dos posiciones con miras al futuro: una, la pretensión de anquilosar el Derecho hipotecario cuando éste se ha formado, se ha explicado, se ha concretado y se ha sistematizado, lo que me parece tarea de improbable éxito, porque aún no se han derivado todas las consecuencias posibles. Esta posición no es ni puede ser la de Angel Sanz, aun cuando algunos pasajes de su obra y alguna orientación que sostiene reiteradamente pueden inducir a pensar así. Otra, la posición de procurar una evolución justa en nuestro sistema hipotecario, evitando reformas como la de 1869, limitativa del alcance de la fe pública registral y que efectivamente perturbó el sistema instaurado en 1861; rechazando otras reformas inspiradas en normas de Derecho comparado difícilmente aplicables en nuestra Patria, con olvido del Derecho nacional, pero sin condenar por eso toda progresión científica, venga de donde viniere, y, por el contrario, reajustando normas bien orientadas e inspiradas en otros sistemas hipotecarios, dignas de ser admitidas en el nuestro, como ha sucedido con la legitimación registral, atisbada en 1861, recogida en 1909 con evidente confusión técnica y configurada plenamente en 1944. Es decir, adoptar un punto de vista nacional, pero sin negar la evolución. Esta creo es la posición de Sanz y lo que él llama volver al camino iniciado en 1861. Problema distinto es la determinación de lo que se entiende por *nacional*, de lo que se estima debe reformarse y de lo que se acepte como reformado actualmente.

He de acabar de algún modo esta nota bibliográfica, con verdadero pesar de no ser posible reflejar en ella la valía del libro, que sólo se puede estimar y comprender poseyéndole y meditándole. Indudablemente que es y será combatido, pero vencidas o victoriosas sus teorías, que eso el tiempo lo dirá, en ningún caso podrá ser ignorado.

PEDRO CABELLO,

Registrador de la Propiedad.