

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XX

Enero de 1944

Núm. 188

Derecho Inmobiliario Registral

El llamado Derecho inmobiliario es comúnmente definido como un conjunto de normas que *hacen referencia* o que *se aplican* a los derechos sobre bienes inmuebles. Es conocidísima la definición de Oliver: "Conjunto sistemático de reglas o preceptos legales *acerca* de los derechos constituídos sobre cosa raíz o inmueble." Con pequeñas variantes, a esta fórmula hacen referencia casi todas las definiciones conocidas. Y las que mayor exactitud del concepto pretenden lograr precisan, además, que tales normas regulan la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales inmobiliarios.

¿Es posible conocer a través de tales formulaciones cuál sea el alcance y exacto contenido de esta moderna disciplina? Dada la vaguedad e imprecisión que se advierte en los intentos definidores de nuestros tratadistas, la respuesta ha de ser negativa. Porque, como acertadamente dice un ilustre autor (1), "estos conceptos no dan una idea exacta del Derecho Inmobiliario. Este no abarca toda la materia jurídica relativa a inmuebles, pues tan sólo desenvuelve una parte de la misma: la referente a la *movilidad, cambio o dinamismo* de los derechos reales inmobiliarios".

Si toda definición es una proposición que ha de fijar con claridad y exactitud los caracteres genéricos y diferenciales de determinada materia, bien cierto es que los intentos expositivos de nuestros autores no han logrado la perfección lógica rigurosamente exigible, y, en consecuencia, no nos han dado la noción clara, precisa y completa de lo que

(1) Ramón María Roca Sastre *Instituciones de Derecho hipotecario*.

sea el Derecho Inmobiliario. Henos aquí, pues, ante un problema de cierta trascendencia. Porque resulta verdaderamente extraño que en trabajos de especialización se haya incurrido con tanta persistencia en esta falta de precisión al definir el concepto. ¿Qué razones podrán explicarnos tan raro fenómeno?

No pretendemos dogmatizar. Ni mucho menos dar una solución definitiva al problema. Sólo aspiramos a movernos con cierto desembarazo dentro del enmarañado ambiente en que se desenvuelve esta moderna rama del Derecho Privado, a ver luz en ese condenable conceptismo que nosotros encontramos en las definiciones de nuestros tratadistas (1). Y al efecto, de la siguiente forma vamos a plantear la cuestión:

A) Razones y circunstancias explicativas del advenimiento de esta especializada disciplina.

B) Posibilidades técnicas de su real autonomía y diferenciación.

C)Cuál sea su adecuada denominación.

* * *

A) Es un fenómeno social de realización frecuente el que los movimientos legislativos y codificadores se nos ofrezcan como el eco que reproduce la voz más avanzada de la ciencia jurídica. Con referencia al moderno *Derecho Inmobiliario*, el fenómeno es una original excepción. En el mundo de la ciencia del Derecho, se le ha dado la beligerancia de disciplina autónoma muy posteriormente a la aparición de las llamadas *Leyes hipotecarias*.

Han nacido éstas a impulsos cada vez más acusados de la realidad jurídica, impuestos por la naturaleza especial del comercio sobre inmuebles. Prescindiendo del mayor o menor rango y valor que las cosas inmuebles hayan tenido en un pasado histórico, es lo cierto que su específica naturaleza ha terminado por imponer una tónica especial al comercio sobre tales bienes. Arraigó en la conciencia jurídica con incontenible fuerza esta palpable verdad: *que a las manifestaciones biológicas del dominio y de los demás derechos reales, cuando recaen sobre cosas inmuebles, le es institucional su pública manifestación de existencia*. La natural trascendencia de todo derecho real sólo así puede ser un hecho cierto.

(1) No es menos conceptuoso y vago el lenguaje de los tratadistas extranjeros Fuchs lo define «conjunto de normas jurídicas aplicables a las fincas»

En efecto: sabido es que de todos los derechos subjetivos de tipo patrimonial ocupan lugar preeminente los llamados derechos reales. Son éstos, según fórmula sintética del romanista Sohm, "aquellos derechos privados que atribuyen un derecho de inmediata dominación sobre una cosa frente a cualquiera". Destacan en esta afortunada definición los tres caracteres esenciales que integran el contenido de los derechos reales. A saber:

- a) El poder autónomo del sujeto sobre la cosa como medio eficaz para satisfacer sus necesidades económicas.
- b) El ejercicio de este poder de modo directo, sin servirse de la voluntad intermedia de otro sujeto
- c) La garantía *erga omnes* que el orden jurídico concede a estas relaciones de contenido económico.

De lo expuesto se deduce que la existencia de los derechos reales, manifestada a través de su ejercicio, exige por parte del cuerpo social, en su consideración de genérico sujeto pasivo de la nacida relación jurídica, el deber natural de no invadir la esfera de actividad del titular del derecho. Y para que esta convicción de obligatoriedad surja en los terceros, para que la garantía jurídica pueda ser eficiente, es lógicamente indispensable que la relación jurídica patrimonial ha de haber trascendido del área minúscula en que se desenvuelven los sujetos intervinientes en la misma al círculo de mayor radio en que ya actúan o puedan actuar los terceros. La existencia de los derechos reales ha de ser conocida para ser respetada. La publicidad de los mismos es, pues, un elemento consustancial a su naturaleza jurídica.

Cuando del tráfico de bienes muebles se trata, su trascendencia es, naturalmente, un hecho a través del instituto de la tradición, que en las manifestaciones posesorias hace descansar el ostensible ejercicio de los derechos.

Pero cuando este tráfico se refiere a los bienes inmuebles, la tradición, aun en sus modernas formas simbólicas, es instrumento insuficiente al servicio de la publicidad. Esta hay que ordenarla y administrarla en formas de mayor perfección técnica. La *publicidad*, institucional a los derechos reales inmobiliarios, ha de ser concebida como el *dogma inspirador* de todo un sistema que *haga eficiente la natural trascendencia de los derechos reales y un hecho cierto la necesaria preexistencia del derecho en poder del disponente*.

Bajo esta casi exclusiva inspiración nacen en nuestra Patria las pri-

meras Leyes Hipotecarias. Es allá, en el siglo XV, cuando en nuestra legislación positiva surgen las primeras creaciones del Registro, a través de las que se rinde tributo a la publicidad de ciertos hechos jurídicos que a los bienes inmuebles se refieren. Lento es el proceso elaborativo de esa legislación registral, en cuyo histórico camino existen hitos de relevante trascendencia y entre los que destaca la célebre Real Pragmática de 1768, dada por Carlos III, que estableció los Oficios o Contadurías de Hipotecas en las cabezas de partido, concretó el modo de llevar estas Oficinas y ordenó que en ellas se inscribieran "todos los instrumentos de imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos, ventas de bienes raíces o considerados tales que constaran gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaran especialmente tales bienes, escrituras de mayorazgos u obras pías y, en general, todos los que tuvieran hipoteca especial y expresa o gravamen, con expresión de ellos o su liberación y redención". Y como ansiado final del camino emprendido, se nos ofrece la Ley Hipotecaria de 1861, que implantó en España el Registro Público y General de la Propiedad Inmueble como organismo técnico y ejecutor del moderno sistema de publicidad, a través del cual se pretende hacer una realidad su ambiciosa finalidad creadora de asegurar el tráfico inmobiliario y favorecer y facilitar el crédito territorial. Aspiraciones y finalidades que no surgen tan sólo impuestas por una razón utilitaria del propio tráfico, sino que las inspira esencialmente un superior interés público.

Pero es el caso que la Ley Hipotecaria de 1861 tiene una razón de existencia del más significativo interés. Es una de las llamadas leyes especiales, de aplicación general, tan propias de su época, de aquel período de elaboración legislativa en el que, ante las dificultades de alumbramiento de un Código civil, surgen los cuerpos legales del Derecho Privado como ramas desgajadas bruscamente del viejo tronco del Derecho Civil. La aparición de la primera Ley Hipotecaria es uno de tantos hechos históricos que públicamente atestiguan el resonante atasco que la tendencia a la unificación de nuestro Derecho Civil sufriera por aquel entonces.

Es antecedente inmediato de la Ley Hipotecaria de 1861 el proyecto de Código civil de 1851, obra fundamental de nuestra historia jurídica, que marca el punto culminante de la tendencia a la unificación del Derecho y a su obra codificadora. El proyecto de Código civil de 1851 no es sólo el antecedente inmediato de la Ley Hipotecaria en

el tiempo. Lo es también en los conceptos, en los principios y en las construcciones del moderno sistema que la Ley implantó en nuestra Patria. Hasta el punto que el contenido de la Ley se ofrece al estudio y consideración del jurista como materia desglosada del Código civil, como lo que fué en realidad.

Conocida es la suerte que cupo al Proyecto de Código de 1851 que la Comisión General de Codificación envió al Gobierno. Pese a la excelente acogida que la doctrina dispensó al Proyecto, el Gobierno no quiso aceptarlo, y por Real decreto de 12 de junio de aquel mismo año decidió abrir una información para que los Tribunales del Reino, Colegios de Abogados y Facultades de Derecho pudieran formular las observaciones que el Proyecto le sugiriese.

El acuerdo tiene todas las trazas de una disimulada dilación. Bien elocuente es, al efecto, el Real decreto de 8 de agosto de 1855, por el que el Gobierno se dirigió a la Comisión de Códigos encargándole la urgente elaboración de una Ley Hipotecaria y al que precede una motivada exposición dirigida a S. M. la Reina, en la que se decía: "Pocas reformas en el orden civil y económico son de más interés y urgencia que la de las Leyes Hipotecarias. Las actuales se hallan condenadas por la ciencia y por la opinión, porque *ni garantizan suficientemente la propiedad ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza* . . . Hubieran, sin duda, estas consideraciones producido hace ya tiempo la reforma a no haberse creído que el Código civil era el lugar más oportuno para verificarlo, y nada habría que oponer a este aserto si las *dificilísimas cuestiones que tiene que resolver en la diversidad de leyes civiles de los antiguos Estados que han venido a formar la Monarquía permitieran* llevar en breve término a las Cortes el proyecto del Código civil "

Bien claramente acusan tales palabras que al ambicioso empeño de que un mismo Código civil rigiera en toda la Monarquía se opuso una fuerza imposible de frenar: era la sistemática oposición de los representantes de las regiones forales. Si la oposición de los foralistas al espíritu unificador y centralista del Proyecto de 1851 no hubiese sido una fuerza obstruccionista de ciego y tenaz empuje, en un Código civil hubiesen plasmado mucho antes los avances y conquistas de la Ley. Por ello, ante el fracaso de la empresa que pretendía llevar a feliz rea-

lidad la publicación del Código civil, hubo de aceptar la única solución posible: la de publicar una Ley especial cuyo ámbito de aplicación fuese general para todo el territorio patrio y cuyo contenido habría de estar integrado por los títulos correspondientes del Proyecto del Código fracasado.

Estos son los hechos ciertos que registra la Historia y de los que se deducen estas dos conclusiones:

a) Que la Ley Hipotecaria de 1861, como disciplina autónoma surgió a la vida ocasionalmente, en razón a las circunstancias históricas que quedan reseñadas. No fué el fruto de ideales concebidos y realizados por una política de gobierno o por una razonada ambición de la ciencia jurídica.

b) Que a su primitivo carácter de componente de un Código general debe su significado de disciplina reguladora del tráfico jurídico inmobiliario.

* * *

B) El 8 de febrero de 1861 es una fecha trascendentalmente histórica en nuestro ordenamiento civil. Marca la instauración de un nuevo régimen jurídico de la propiedad inmueble. Su tráfico o comercio se somete para lo sucesivo al sistema de la publicidad. Hacia dos únicos rumbos cabía orientar este tráfico: la publicidad o el silencio, la ocultación, la clandestinidad. Nuestros legisladores de 1861 decidida y estusiastamente se acogieron al primero y bajo su inspiración dieron la Carta Constitucional al nuevo régimen. Y aunque su instauración no fué total y completa, el paso decisivo, la consagración del principio, estaba hecha.

La promulgación de la Ley origina, además, el surgimiento de una corriente doctrinal que estudia y desenvuelve la flamante disciplina con todas las características de una verdadera especialización, y en la que pueden percibirse tres épocas bien diferenciadas que pudiéramos llamar: de los *Comentaristas* o *Glosadores de la Ley*, de las *Contestaciones* y de los *Tratados* o del *Derecho Científico*.

a) En 1862 aparece el primer estudio especializado sobre la materia. Gómez de la Serna, que intervino personalmente en la preparación de la Ley, publica su conocida obra "La Ley Hipotecaria, Comentada y Concordada con la Legislación anterior Española y Ex-

tranjera" (1). Dicha obra inicia una serie de trabajos harto conocidos y cuyo alcance se limita al comentario, a la exégesis más o menos documentada de los artículos de la Ley. El texto legal, su valiosa y autorizada Exposición de Motivos, los conocidos debates de la Comisión de Codificación y, en último término, la naciente Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Tribunal Supremo, son la fuente de conocimiento de estos primeros trabajos de especialización. Como se ve, material suficiente para lograr una necesaria diferenciación entre el Derecho Hipotecario como legislación positiva y un incipiente cuerpo de doctrina.

En esta primera época destaca la obra de D. Bienvenido Oliver "Derecho Inmobiliario Español", aparecida en 1892, de más acabada técnica que la de sus predecesores y a la que se debe el haber introducido en nuestra terminología jurídica la denominación más extendida y usada de esta moderna rama del Derecho.

En general, repetimos, todos estos trabajos de los comentaristas se contraen a *desentrañar la mejor inteligencia de la Ley* (2), y a lo más, a tímidas apreciaciones de comparación con el Derecho germánico, en el que se inspira la modernidad del sistema. La sistemática de estos trabajos es, pues, generalmente, la de la propia Ley objeto de su estudio. Y la fijación del concepto de esta especializada materia o disciplina es, generalmente, eludida. La propia fórmula de Oliver no es, concretamente, una verdadera definición.

b) Existe una segunda época, que pudiéramos llamar de las *Contestaciones*. La inician los Cuestionarios de las oposiciones a Notarías determinadas y al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, que incluyen estos estudios hipotecarios con el carácter de una verdadera especialización.

Ajustándose a la sistemática que imponen tales Programas o Cuestionarios, se producen una serie de trabajos sobre la materia muy dignos de alabanza y cuya aparición marca un indiscutible progreso en los estudios de esta disciplina. Y aunque la obligada sujeción al determi-

(1) En 1852 se publica *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil*, por el Excmo. Sr. D. Florencio García Goyena, en los que Antón de Luzuriaga intervino redactando el capítulo dedicado al Registro público y al ordenamiento de las hipotecas, que puede estimarse—en lo referente a esta especializada materia—como el primer ensayo de Derecho hipotecario español.

(2) Galindo y Escosura: *Comentarios a la Legislación hipotecaria* Madrid, 1880. Prólogo a la primera edición.

nado orden expositivo que imponen los Cuestionarios limita extraordinariamente la iniciativa y el alcance de los trabajos, sacrificando al valor pedagógico de los temas su desenvolvimiento científico, es indudable que, considerados en su conjunto, dieron un impulso muy marcado a la investigación y al estudio del Derecho Hipotecario.

En esta época ya es más fácil encontrar definiciones de esta rama jurídica, si bien todas ellas vienen a coincidir con la fórmula definidora de D. Bienvenido Oliver. Se sigue conociendo esta rama del Derecho como *un conjunto de normas acerca de los derechos reales sobre los bienes inmuebles*.

c) Existe, por fin, una tercera época que llega hasta nuestros días y que pudiéramos llamar del *Derecho científico*. La inician, juntamente con los trabajos de D. Rafael Atard, los *Estudios de Derecho hipotecario*, de D. Jerónimo González, y los *Principios hipotecarios*, de este mismo ilustre Profesor.

Alguien ha dicho que lo mismo que en la naturaleza física, en la vida del espíritu existe una suprema Ley de Conservación. En el mundo de las ideas, también, nada se adquiere ni nada se destruye. La vida nos ofrece un inagotable manantial de conocimientos que, en aparente estado de sedimentación, constituyen el objetivo inmediato de la investigación y del estudio. No se inventó nada; sólo se dió manifiesta vida a lo que en estado latente ya existía, como anterior creación de la Providencia. De ahí las leyes de la evolución y del progreso.

Esta moderna rama del Derecho conoció también el momento decisivo que marca la curva de su evolución. Lo fija la aparición de los *Principios hipotecarios*, que son a modo de la primera piedra, de los sólidos cimientos sobre los cuales habrán de construirse en adelante cuantas progresivas edificaciones puedan devenir en nuestro ordenamiento y en nuestra doctrina. No será posible desconocer la existencia de los *Principios hipotecarios* cuando de la investigación y del estudio de esta rama del Derecho se trate.

Y si el pensamiento científico es la justa y adecuada ordenación de los conocimientos apoyada en los principios de la razón, el discurrir sobre la materia objeto de esta disciplina jurídica, apoyándonos en esos primeros principios sobre los cuales ha de cimentarse la técnica constructiva, nos abre el camino a la elaboración del Derecho científico. Reconocida la realidad sustantiva de esta disciplina, no puede haber inconvenientes para que la Ciencia jurídica la considere como una

rama especial. Su contenido y sus fines pueden ser objeto de una ordenada y sistemática exposición que se apoya en el conjunto de principios o verdades que inspiran su real existencia.

A partir de 1931, en que aparecen los *Principios hipotecarios*, de D. Jerónimo González (1), pocas obras han engrosado nuestra moderna bibliografía hasta llegar a las recientes, *Tratado de Legislación hipotecaria* e *Instituciones de Derecho hipotecario*, de los Registradores de la Propiedad Enrique Jiménez Arnau y Ramón María Roca Sastre. Aunque en el desarrollo de estas obras se pretende alcanzar una libertad de movimientos en su exposición propia del Derecho científico, es lo cierto que el haber amoldado su sistemática a los Cuestionarios de las oposiciones a Notarías determinadas ha reducido, sin duda, el elevado nivel conquistado. No obstante, nadie podrá discutir que han contribuido a lograr un formidable triunfo para la ciencia jurídica española.

Concretándonos al objetivo principal que aquí nos mueve, hemos de afirmar que en esta última época del Derecho científico, las definiciones que de esta moderna rama del Derecho se nos dan siguen caracterizadas por la vaguedad e imprecisión de que adolecen todas las anteriores.

Pero, frente a esta imprecisión y vaguedad, un dato curioso e interesante destaca: la coincidencia con que todos los modernos tratadistas españoles, al titular sus trabajos, han eliminado de la denominación el término *inmobiliario* para ser sustituido por el de *hipotecario*, al uso tradicional e histórico de nuestra legislación positiva.

¿Por qué esta coincidente restauración de un nombre ya desechado de la moderna técnica, pese a su popularidad, en razón a su específico y restringido alcance? Parece como si a los modernos tratadistas españoles les uniese en esta coincidencia un mismo y negativo aglutinante: la premeditada supresión del término *inmobiliario* de la denominación dada a esta moderna rama jurídica.

* * *

C) Evolutivamente hemos llegado, pues, a un grado tal de dife-

(1) Con anterioridad a esta fecha, REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO ya había publicado diferentes trabajos del propio autor relativos a los distintos principios informantes de los modernos sistemas registrales, con el carácter de verdaderas monografías sobre la materia y cuya recopilación fué lograda por la Asociación de Registradores de la Propiedad como homenaje a tan ilustre maestro.

renciación de la materia inmobiliaria, que no es posible desconocer un hecho cierto y unánimemente aceptado: la *sustantividad de esta rama jurídica*.

Del estudio de su contenido bien claramente se desprende que el llamado Derecho Inmobiliario lo constituyen un conjunto de normas que si bien se refieren a los derechos sobre bienes inmuebles, concretamente, esta referencia se contrae a su tráfico, a su comercio, a sus manifestaciones biológicas. Por consiguiente, no pecan de error los conocidos intentos definidores de esta moderna disciplina, sino de vaguedad, de imprecisión, según acabamos de decir.

Basta consultar el índice de la Ley para comprobar que, además de una regulación minuciosa del derecho real de hipoteca, integran su contenido un conjunto de *normas reguladoras de la propiedad y de los derechos reales que la modifican o gravan, pero a través del Registro*, así como ciertas referencias a la capacidad civil de las personas en orden a la libre disposición de los bienes. Sus normas, en conclusión, no modifican ni alteran el Estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria y de los demás derechos reales sobre las cosas inmuebles. El adecuado ordenamiento de su tráfico sigue siendo parte integrante del tronco común del Derecho civil, única disciplina que regula la anatomía y biología de los derechos reales, su estructuración y funcionamiento. Por eso se ha dicho, y con razón quizás, que la enunciación de la Ley pudo ser la más precisa y exacta de "Ley del Registro de la Propiedad inmueble y de sus modificaciones y gravámenes" (1).

A mayor abundamiento, es prudente recordar que con motivo de la discusión del Proyecto de Ley Hipotecaria en el Senado, un ilustre jurisconsulto y Magistrado del Tribunal Supremo (2) decía, al respecto, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 1860, que "*esta Ley, no tanto se puede llamar Ley Hipotecaria, como Ley de Seguridad de la Propiedad y de los demás derechos en la cosa*".

Henos aquí, sin duda, ante el verdadero nudo de la cuestión: cuando la investigación y el estudio de la legislación hipotecaria ha producido un verdadero cuerpo de doctrina, cristalizado en sustantivas creaciones científicas, *hemos denominado a la nueva disciplina con un apelativo inexacto, incompleto y de equívoca valoración*.

Es un hecho cierto que el nombre propio dado a la Ley era de

(1) Sánchez Román. *Derecho civil español común y foral*, t. III.

(2) D. Juan Martín Carramolino: *Diario de Sesiones*

ambiciones más reducidas que las que refleja su contenido. No hay más que examinar el índice de sus capítulos para comprobarlo. Integran la Ley, como ya hemos dicho, a más de una minuciosa regulación del derecho real de hipoteca, una serie de normas referentes a la legitimación de aquellos hechos jurídicos que se refieren al tráfico inmobiliario, a la vez que al desarrollo de la fe pública registral. Ello es reflejo de las aspiraciones de sus propios redactores, influenciados, a su vez, por el criterio del Gobierno, a quien correspondió exclusivamente la idea de publicar la "*Ley de Hipotecas o de Aseguración de la Propiedad Territorial*". Ello explica que D. Francisco de Cárdenas, miembro de la Comisión de Codificación, la calificara, desorbitadamente, de *especie de Código de la Propiedad Territorial* (1). Y probablemente a idénticas razones se deba el que D. Bienvenido Oliver designase a la moderna disciplina con el nombre de Derecho Inmobiliario.

Y la posterior aceptación incondicional de esta denominación ha sido, sin duda, la causa de la vaguedad e imprecisión con que suele definirse a esta rama del Derecho. Porque en la conciencia de profanos y peritos está que las normas integrantes de esta disciplina se contraen exclusivamente a la seguridad y garantía de las transmisiones y a la facilitación del crédito territorial, a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad de aquellos hechos jurídicos que son originadores del tráfico.

Por ello, al concretar los conocimientos y quererlos sintetizar en una fórmula definidora que reúna las características de clara, precisa y completa, no cabe—en nuestra modesta opinión—designar a la nueva disciplina con la denominación de *Derecho Inmobiliario*. Gramatical y lógicamente hablando, el Derecho Inmobiliario es de un contenido mucho más amplio e impreciso: habrían de integrarlo, ciertamente, un conjunto de normas referentes a los bienes inmuebles. Pero si se piensa en la variedad de aspectos desde los cuales caben ser considerados los bienes inmuebles y las relaciones jurídicas en las que entran como objeto, fácilmente se deduce que con la denominación de *Derecho Inmobiliario* no hemos identificado nada. Tan amplio y genérico resulta el concepto, que encontramos la locución totalmente vacía. En consecuencia, ¿cuál debe ser el nombre propio adecuado? ¿Qué términos pueden darnos la idea exacta, el tecnicismo preciso que nos identifique esta diferenciada disciplina?

(1) *Memoria histórica de los trabajos de la Comisión de Codificación*. Madrid, 1871.

Dado el valor institucional del Registro en la técnica de los modernos sistemas de publicidad, no es posible desconocer la trascendencia de esta circunstancia en la elaboración del concepto de esta moderna rama jurídica. Hasta el punto de que ello es lo que tipifica al llamado *Derecho Inmobiliario*, lo que nos da su última y caracterizada diferenciación. Por ello, cremos que *Derecho Inmobiliario Registral* es la adecuada denominación de esta disciplina (1). Tal nombre propio es el que nos puede reflejar su contenido y el que, asimismo, puede darnos la proyección de su técnico concepto: *sistemático conjunto de normas que aseguran y garantizan el tráfico jurídico de los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad* (2).

A la investigación y al estudio en el amplio campo de esta moderna disciplina debe entrarse totalmente libre de supersticiones. Si el nombre que la técnica definitivamente consagre para designar esta especializada disciplina responde exactamente a su contenido y a la utilidad y justicia de sus fines, habremos dado un paso decisivo para desprendernos del enojoso lastre de incomprensiones y prejuicios que—al decir de don Jerónimo González—han “enquistado el sistema como una producción patológica de la vida jurídica nacional”.

RAFAEL CHINCHILLA Y RUEDA.

Registrador de la Propiedad

(1) Coincide en esta apreciación Ramón María Roca Sastre. Obra citada.

(2) D. Bartolomé Menchén entiende que en esta moderna rama jurídica cabe distinguir entre el Derecho Inmobiliario Registral o tabular y el Derecho Inmobiliario extrarregistral o extratabular, según comprenda normas referentes a bienes inmuebles inscritos o no en el Registro de la Propiedad. No compartimos este respetable criterio. Ver REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, año 1940, pág. 691.