

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XVI

Diciembre de 1940

Núm. 151

Derecho inmobiliario

I. Razón del tema.—II. Idea general del Derecho Inmobiliario: Historia, concepto y contenido.—III. Sustantividad.—IV. El Derecho Inmobiliario en la Doctrina y en la Legislación.

I

Parecerá empeño infantil el pretender desarrollar el tema que encabezó estas líneas en una Revista profesional y técnica. ¿A estas alturas volver sobre el concepto fundamental y sin pretensiones ni novedades? Hay dos razones, sin embargo, que mueven a lanzar estos renglones al pregón de la imprenta. Es la primera, la conveniencia de invitar a discurrir sobre el concepto general del Derecho Inmobiliario, porque es tema poco estudiado. Si apartamos el capítulo del profesor Jerónimo González en sus "Estudios de Derecho Hipotecario", y los párrafos que le dedica el que fué maestro de varias promociones de Registradores, Campuzano, en sus "Contestaciones a los programas de Registros y Abogados del Estado", poco nos queda sobre la cuestión. La mayoría de los civilistas no la desarrollan, y los especialistas (Morell, Galindo, etc.), más atentos al problema práctico y al comentario legal que al concepto general, la soslayan o la exponen de pasada. Es la segunda, la utilidad de comenzar por el cimiento, por lo elemental, en este renacimiento de nuestra Revista, después de tres años de febril ansiedad por la vida de

España, en los que el Derecho Inmobiliario, fruto de horas tranquilas de paz, quedaba arrumbado allá en el fondo oscuro de los recuerdos inservibles, como cosa inútil o, por lo menos, secundaria.

II

Para llegar a un concepto claro del Derecho Inmobiliario, es preciso estudiar primero el proceso de su nacimiento, de su formación histórica.

La mayoría de los civilistas enseña (1) que en el Derecho Romano apenas tuvo trascendencia la distinción entre cosas muebles e inmuebles. Las mismas normas regulaban su vida jurídica, generalmente. Por excepción y en contados aspectos, se les aplicaba diferentes preceptos. Fué la Edad Media, el Derecho Medieval, más concretamente, el Derecho Feudal, el que empieza a diferenciar jurídicamente los muebles de los inmuebles. Y ello, porque la propiedad inmobiliaria había adquirido extraordinaria preponderancia: era el elemento capital de la riqueza y llevaba consigo "señorío". Los muebles y semovientes (armas, alhajas, objetos de uso, animales de uso y consumo en general) quedaban en una consideración secundaria. Consecuencia: que el derecho aplicable a los inmuebles empieza a diferenciarse del aplicable a los muebles y a tener un contenido más extenso y complejo.

Pero cuando la diferencia llega a ser profunda y esencial, cuando aparece el Derecho Inmobiliario como especie, con existencia autónoma, es en los tiempos modernos. La propiedad territorial no implica ya en esta época "señorío" de estilo feudal; pero su importancia se revela aún más por la aparición del crédito territorial, del crédito con garantía de cosa inmueble, más fuerte que ningún otro, pues si todo crédito real es más seguro que el personal ("plus est cautioñis in re quam in persona", ha recordado nuestro Clemente de Diego), el crédito real *inmueble* ha de serlo más que ninguno, sobre todo si se combina con un buen sistema registral.

El Derecho Civil recoge esta importancia económica de la cosa inmueble, la estructura jurídicamente: una nueva rama con nombre propio ("Legislación Hipotecaria") va brotando en el viejo tronco de la Legislación Civil: está surgiendo a la vida el Derecho Inmobiliario.

(1) Véanse, además de los autores patrios, RUGGIERO, traducción de S. Súñer y S. Cruz, pág. 497, t. I, y ENNECERUS, traducción de B. Pérez y J. Algur, pág. 555

Las cosas muebles (acciones, efectos públicos, cosas de uso y consumo), también de interés en la vida social y económica, siguen ocupando un plano secundario; su regulación es, por consiguiente, menos extensa, menos complicada, *diferente*, en una palabra. El Código Civil alemán, ha podido decir Ennecerus, establece, dentro del Derecho de cosas, un Derecho Inmobiliario y un Derecho Mobiliario profundamente diversos, siguiendo sólo en pocos aspectos principios iguales. Algo análogo podemos decir nosotros del nuestro, a pesar de no ser tan radical en la diferenciación, por representar un sistema ecléctico compuesto de raíces del Derecho Romano e innovaciones tomadas del Derecho Germánico e incorporadas a la Legislación Hipotecaria.

De lo expuesto se deduce claramente el concepto y contenido del Derecho Inmobiliario, es aquella parte o rama del Derecho Civil que tiene por objeto los bienes inmuebles, pero precisando un poco más, hallamos que el Derecho Inmobiliario queda integrado por dos clases de inmuebles: 1.º Los que constan inscritos en el Registro, y 2.º Los que no constan; de ahí que podamos clasificarle en Derecho Inmobiliario Registral o tabular y Derecho Inmobiliario extraregistral o extratabular, ambos unidos íntimamente en la doctrina y en la legislación, pues para fijar los efectos jurídicos del inmueble inscrito hay que referirse y compararlos con los del no inscrito y viceversa. El Derecho Inmobiliario Registral, como observaba Campuzano, ha adquirido una gran preponderancia, nacida de las importantes consecuencias jurídicas y prácticas que lleva consigo la inscripción, hasta tal punto, que, siendo a nuestro entender el Derecho Inmobiliario, Derecho Civil, por obra y gracia del Registro se convierten en Derecho Inmobiliario partes de otras ramas del Derecho, incluso Público, cuando se refieren a inmuebles objeto del Registro. Tales, por ejemplo, la materia de minas, de aprovechamientos de aguas públicas, etc.

III

¿Tiene propia sustantividad o independencia esta rama del Derecho? Nuestro Campuzano ha sostenido la afirmativa. Nosotros creamos, sin embargo, que es ir demasiado lejos el afirmar que el Derecho Inmobiliario es una rama independiente del Derecho, dotada de propia sustantividad. En las clasificaciones que pudiéramos llamar consagra-

das (1) no aparece el Derecho Inmobiliario; en la Facultad de Derecho no hay asignatura que tal se denomine en sus planes de estudio; muchos tratadistas de Derecho Civil ni lo mencionan como especie, aunque profundicen en su contenido, y es que el Derecho Inmobiliario es una rama autónoma del Derecho Civil, pero nada más, y por mucho que crezca y prospere, nunca tendrá sustantividad independiente, siempre tendrá que nutrirse en sus instituciones fundamentales de la norma general y básica del Derecho Civil. Su mismo nombre, todos sabemos que es relativamente reciente, pues lo empleó por vez primera, como ha hecho resaltar el tan citado D. Jerónimo González, D. Bienvenido Oliver.

IV

El Derecho Inmobiliario ha sido objeto, a partir de lo que pudieron llamar su aparición (promulgación de las leyes hipotecarias, regulación del moderno Registro), de estudio constante, en el que ocupan destacado lugar los Oficiales Letrados de la Dirección, los Notarios y los Registradores. La Dirección General, en sus resoluciones, de las que ha escrito Clemente de Diego "que tienen un alto valor por la competencia de los que las inspiran y porque siendo varias y constantes representan una jurisprudencia abrumadora", los tratadistas y civilistas, los especializados (Morell, J. González, Galindo, Campuzano, los colaboradores de esta Revista, en general), Serrano, con su estudio de la legislación inmobiliaria suiza, la divulgación, por traducción, de alguna obra sobre la materia de especialista extranjero, han creado un Derecho Hipotecario científico, constituyente, "de gran importancia por las circunstancias especiales de textos confusos y lagunas" (2) en que se ha desenvuelto la legislación inmobiliaria; derecho constituyente que ha logrado incorporar a la legislación positiva acertadas normas de indudable eficacia práctica, por ejemplo, la redacción del artículo 20 de la

a) Derecho	Público.	Político.
		Administrativo.
	Privado.	Penal.
		Procesal.
		Internacional Público.
		Civil.
		Mercantil
		Internacional Privado.

(2) J. GONZÁLEZ: *Estudios de Derecho Hipotecario*.

Ley Hipotecaria, según la reforma de 1934; el Reglamento del Colegio Oficial de Registradores, con sus atinadísimas disposiciones sobre interinidades, que le convierten de Reglamento de interés profesional en Reglamento de gran interés para el buen funcionamiento de los Registros, etc.

Puede, pues, concluirse que donde el Derecho Inmobiliario tiene su mayor vitalidad es en la doctrina, en el Derecho científico o constituyente.

* * *

Alguna vez ha de lograr éste ver superadas las viejas normas fundamentales. Ahora es tiempo de volver a dar vida a aquel Anteproyecto de Ley Hipotecaria encargado por el Registrador y entonces Ministro señor Cantos, cuando las circunstancias turbulentas de España no estaban para preocupaciones técnicojurídicas. En esta Revista vieron la luz varias iniciativas de D. Julián Abejón, muy dignas de atenderse por el espíritu de observación profesional que encierran y por su utilidad práctica. Hoy tienen otra vez la palabra los especialistas que hayan sobrevivido a la tragedia. Estas líneas hacen cuanto pueden dar de sí: animarles e invitarles. ¡Adelante!

B. MENCHÉN BENÍTEZ.

Registrador de la Propiedad