

**CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS: "Curso de conferencias de 1951 (sobre Derecho Inmobiliario Registral)". Madrid, VII + 159 págs.**

Las conferencias que, organizadas por el Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad se celebraron el año 1951 en el Salón de actos del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, se han recogido en este volumen al que puso prólogo el entonces Ministro de Justicia, Excmo. Sr. D. Raimundo Fernández Cuesta.

Si siempre es conveniente convertir las palabras de una conferencia en texto escrito—*verba volant, scripta manent*—, en esta ocasión la conjunción en un libro de siete conferencias que sólo tienen de común versar sobre Derecho Hipotecario, pero que no obedecen a un ciclo sobre un tema central, ni se pronunciaron en un orden preconcebido, permite, con la visión de conjunto y salvadas las diferencias de estilo y mentalidad de los autores, ver líneas de un pensamiento común entre los trabajos.

Las conferencias por el orden en que se insertan en el libro, orden que no es cronológico ni se advierte con qué criterio se estableció, son las siguientes: "Directrices iniciales y evolución posterior del régimen inmobiliario español", por Cirilo Genovés Amorós; "La tradición y el modo", por Rafael Ramos Folqués; "Contribución de la legislación hipotecaria a nuestro progreso jurídico", por Ramón de la Rica Arenal; "Las condiciones en el Registro de la Propiedad", por Enrique Giménez-Arnau; "Algunos problemas en torno a la posesión", por Antonio Hernández-Gil; "Imperfecciones hipotecarias", por Ramón María Roca Sastre; "El Registro de la Propiedad y la doctrina de la seguridad jurídica", por Arturo Gallardo Rueda.

Un resumen más o menos detallado de cada conferencia nos llevaría a repetir lo ya expuesto en otras secciones del ANUARIO en cada ocasión en que se pronunciaron (1). Es de notar, sobre todo, el entusiasmo y el convencimiento con que todos los autores estudian el Derecho Hipotecario. "La tendencia a fortalecerlo se acusa con singulares perfiles y desde los más diversos ángulos de visión", dice el Prólogo. Con este común denominador, lo que da unidad al libro es precisamente esa multiplicidad de objetos formales en la contemplación del Derecho Inmobiliario Registral, que favorece su visión completa y permite intentar, prescindiendo de referencias concretas a autores y páginas, la construcción de un sistema y una problemática de la colección.

De los siete trabajos, solamente uno y parte de otro son ejemplo de lo que puede ser en Derecho Hipotecario el estudio de una institución determinada. En los demás se abordan problemas que afectan al Derecho Hipotecario como tal. Está tratado el fundamento mismo del Registro, su razón de ser, en un estudio deductivo que incide contra el error de que el Registro sea una institución de protección de intereses meramente privados, para, situándolo en su verdadera función de defensa del orden

(1) Véanse las reseñas en el ANUARIO, tomo IV, fascículo I, pág. 172; fascículo II, página 599; fascículo III, pág. 1057.

público, extraer las consecuencias que derivan de esta naturaleza. El estudio inductivo del alcance de nuestra legislación hecho con claridad y método en el que se estudia lo que la Ley de 1861 quiso hacer y lo que en realidad hizo, para seguir con la evolución posterior y los resultados más o menos cercanos a aquel primitivo propósito. Este mismo estudio inserto en el tiempo y en el orden jurídico, con miras al pretérito y al futuro hipotecario y con visión global de todo el Derecho español. La consideración de nuestro sistema y su concreción legal con su sustantividad, con sus diferencias, con los errores que éstas producen y con la necesidad de preluir el Derecho hipotecario con el estudio del Derecho civil. Todo ello da nervio al libro y permite entresacar un conjunto de conclusiones que pueden exponerse así:

A) El Registro es un instrumento de defensa del orden público, y, por tanto, el Derecho Hipotecario es *ius cogens*. Por otra parte, el Derecho Hipotecario es Derecho civil, prescindiendo del texto legal en que cada norma se encuentre. Y una solución registral dada a un problema no prejuzga su solución civil, pues actúan otras razones de tipo predominantemente práctico que no alteran la entidad científica civil.

B) Nuestro sistema, que es uno de los más perfectos del mundo, tiene defectos, immanentes o extraños a su legislación peculiar, que producen errores en su estudio y en su aplicación. Estos defectos son perfectibles, dada la persistencia que se asegura a las instituciones hipotecarias, a la consideración de que el proceso evolutivo hipotecario español no ha terminado, y al propósito de desechar el temor a la ciencia y a la técnica en la consideración, *de lege condita* o *de lege ferenda*, de nuestro Derecho Hipotecario.

C) La solución legal de estos problemas inmobiliarios no puede reducirse a los textos hipotecarios meramente. Es necesaria una legislación unitaria en España con una coordinación armónica de todas las disposiciones que, desde diversos aspectos, atañen a cada institución y que distribuya bien el contenido de las materias en los textos legales pertinentes. La modificación legal es necesaria, pero está aun tierna la de 1946 para intentar de nuevo otra. Por otra parte basta la sistemática aplicación de la Ley, tal como actualmente se encuentra, para solucionar muchos de estos defectos.

D) Algunas soluciones concretas que, con estos principios, han de buscarse son: el carácter obligatorio de la inscripción que, por otra parte, se hará cada día más necesaria para no desvalorizar la propiedad; la eficacia civil plena y no sólo registral de la calificación; la modificación de la vieja teoría del título y el modo; establecimiento de un Registro de la propiedad mueble, especialmente el de automóviles; necesidad de un régimen catastral perfecto; tutela y regulación eficaz del pequeño crédito agrícola; renovación formal del Registro, etc...

Una edición tan atractiva y bien presentada tipográficamente debió cuidar un poco más las abundantes y, en ocasiones, fundamentales erratas.