

**DE CASSO ROMERO, Ignacio: "Derecho hipotecario o del Registro de la Propiedad". Cuarta edición. Madrid, 1951, 845 páginas.**

Hay libros a los que podemos contemplar con toda objetividad porque frente a nuestra mente sustentan algo trascendente, que antes de asimilar hacemos pasar por el tamiz de nuestro sentido crítico, innato o cultivado. Pero hay libros que por haber llegado a nosotros en alguna etapa fundamental de nuestra formación han impreso su huella de modo que llegan a formar parte de nosotros mismos, porque sus ideas las hemos asimilado de modo que constituyen sustancia en el bagaje intelectual con que trabajamos. Esto ocurre con el libro de don Ignacio de Casso para los que, alumnos suyos en la Facultad de Derecho, aprendimos a deletrear las normas hipotecarias en sus páginas. Mas si la dificultad de la reseña existe en cuanto al libro, existe también en cuanto al autor por las dotes, de todos conocidas, en el profesor De Casso, y por el hecho de que el que esto escribe le tiene por maestro.

1. La llamada en nuestra Patria Legislación hipotecaria se ha reflejado en los planes de estudios de la Facultad de Derecho, primero, englobada en el Tratado de los Derechos reales, y a partir del Decreto de ordenación de la Facultad de 7 de julio de 1944, en el sexto cuatrimestre de la carrera. La complicación de la materia para las mentes ayunas en ella y en su técnica, el estilo un tanto sorprendente de la legislación inmobiliaria antes de familiarizarse con él y el estado normal de la preparación jurídica de los alumnos en este estadio de la Licenciatura, hacen necesario un exquisito cuidado en la exposición del Derecho hipotecario para hacerlo asequible a los estudiantes y para que quede en ellos su huella. Es decir, más que para que sepan recitar la Ley y el Reglamento hipotecarios, para que aprendan a pensar en Derecho hipotecario y tengan presente siempre la proyección de su pensamiento en su actuación posterior, científica o profesional.

El libro de don Ignacio de Casso está hecho con esas miras. En el prólogo de la tercera edición se hacía resaltar su finalidad de "orientación didáctica para quienes por primera vez se asoman al Derecho hipotecario". Es un libro del alumno, hecho con el cariño y la vocación docente que es indiscutible en el maestro de la Universidad de Madrid. La claridad, incluso la amenidad en la presentación de las cuestiones con buena y nítida prosa y cierto gracejo, consiguen atraer la atención del alumno y hacen del libro un auxiliar de extraordinario valor para la cátedra. Si se dice corrientemente que el peor libro es superior a los mejores apuntes, hay que pensar que la formación hipotecaria de los estudiantes españoles tiene un seguro de bondad, puesto que tiene un libro. Y ese libro es bueno.

El empeño no es fácil. La labor de síntesis es más difícil que "ponerlo todo", porque implica pensar en el objeto globalmente para discriminar lo accesorio de lo principal, establecer una jerarquía, sintetizar las ideas jerarquizadas y exponerlas de modo que la enjundia no dañe a la cla-

ridad. Todo ello supone una obra pensada y cuidadosamente estudiada. Si aun así sus páginas son muchas se debe a la extensión de la materia y al afán de presentar todos los problemas que plantea, dejando al margen solamente los carentes de interés, sobre todo los meramente funcionales del Registro.

En este sentido, el libro no es solamente didáctico además de completo, sino también formativo. Nuestros estudiantes se ven forzados, generalmente, a utilizar libros no hechos a su medida, sino escritos con miras a un público ya formado jurídicamente o trazados sobre la falsilla de un programa de oposiciones. Y ven cerrado su camino para su formación científica porque no entienden en unos casos, y en otros porque —por razones no didácticas— se cuida bien de ocultar la problemática. En este libro se consigue de una materia tan especializada como es el Derecho hipotecario componer una obra formativa. Que sugiere, que invita a pensar por propia cuenta y que apuntala estos balbuceos con una bibliografía abundante y bien seleccionada.

2. Pero el Derecho hipotecario del señor De Casso no es un libro con trascendencia meramente universitaria. La materia hipotecaria que tiene en España una literatura exuberante y magnífica, gracias al entusiasmo y solvencia de sus cultivadores, tiene también considerada globalmente una enorme ganga científicamente inutilizable. El hecho de que la Ley hipotecaria y su Reglamento incluyan en su texto normas civiles y procesales y la filiación civilista del Derecho hipotecario, hace que se confundan muchas veces los límites hasta donde debe llegar un estudio de Derecho hipotecario y se invada el Derecho civil tratando cuestiones que se deben dar ya por supuestas y solucionadas. En detrimento, la mayor parte de los casos, para el Derecho civil. Por otra parte, el carácter unilateral fragmentario de la mayoría de los estudios registrales, y, finalmente, el hecho ya aludido de que las más estimables obras estén sostenidas por el armazón sistemático de un programa de oposiciones, trae como consecuencia que en España no exista todavía el libro que pudiésemos llamar clásico de Derecho hipotecario. Con peligro evidente para su consideración científica.

Y aquí el mérito de la obra del profesor De Casso. El esquema del libro es personal. El plan completamente original, trazado con una distribución científica de la materia, permite una clara contemplación de todo el contenido hipotecario. Si un libro científico es aquél al que no falta ni sobra nada, alcanza esa categoría al libro que reseñamos, aunque su fin docente y su carácter sintético puedan inducir a otra creencia. Y, sobre todo, por el grado de madurez que en él se advierte hay que subrayar que en el conjunto de la obra hipotecaria española destaca la impronta de un hipotecarista, que, siéndolo, es a su vez universitario y profesa el "eterno" Derecho civil.

3. En la estructura del libro se observa una Introducción en la que se dan los conceptos fundamentales de Derecho inmobiliario, hipotecario y del Registro de la Propiedad; se define el concepto mismo del Registro,

y se anotan sus caracteres, importancia, fines y relaciones con otras instituciones. A continuación, se van desarrollando, con muy desigual extensión según el contenido de cada una, las siete partes de que el libro consta.

En la primera se expone la evolución histórica del Registro de la Propiedad, en general, y los modernos sistemas registrales; la historia del Registro en España, la Ley de 1861 y sus modificaciones posteriores. La parte segunda se dedica a exponer la teoría de los presupuestos científicos registrales o principios hipotecarios. La tercera, y más extensa, estudia los elementos del Registro de la Propiedad en sus diferentes capítulos, que tienen como rúbricas: el Registrador, la finca, el titular registral, los derechos inscribibles, los títulos inscribibles, los libros del Registro, la Dirección e Inspección del Registro de la Propiedad y los asientos del Registro en general y en particular. La parte cuarta desarrolla el estudio de la hipoteca. La quinta los diferentes procedimientos de ejecución hipotecaria. La sexta la cuestión del Registro y la realidad jurídica. Y la séptima el Crédito territorial y el Registro de la Propiedad. En esta última destacan los cuadros estadísticos sobre el Crédito hipotecario y su traducción en gráficos en color. Finalmente, se recogen unas tablas de concordancia del Registro hipotecario de 1915 con el de 1947, y los índices: el sistemático, que encabeza la obra, el de textos legales y el alfabético.

4. La primera edición de un libro lleva consigo la natural expectación y sorpresa de lo desconocido. Las ediciones sucesivas van consagrando su auténtico valor y confiriéndole una categoría de permanente en el horizonte científico hasta consagrarlo como clásico. El libro de don Ignacio de Casso, en su cuarta edición, viene a reunir estas dos posturas ante el lector. De una parte, porque alcanza ya un número de ediciones notable, teniendo en cuenta lo limitado de público que se dedica a la especialidad hipotecaria; y de otra, al interés que la revisión, ampliación, actualización de la obra y modificación de algunas ideas dan a esta edición.

En este segundo aspecto destaca, sobre todo, la puesta al día con la legislación y la doctrina, ya que en el intervalo de tiempo entre ambas ediciones apareció el Reglamento hipotecario de 14 de febrero de 1947, con la secuela doctrinal que llevó consigo y la reelaboración de temas que supone en muchos puntos.

Pero las novedades tienen más importancia desde otras perspectivas. En el ya citado prólogo de la edición tercera, se decía: "El (plan expositivo) elegido, tras muchos tanteos, es un mero ensayo, sujeto, como es lógico, a un proceso ulterior de revisión". En efecto, el estar en la brecha doctrinal ininterrumpidamente impone un constante volver atrás y replantear las cuestiones de modo que den lugar a una más fecunda visión del campo de trabajo y a la autocorrección o autorrectificación de ideas.

En el nuevo plan se introduce una parte: la quinta, dedicada exclusivamente a los procedimientos de ejecución hipotecaria. De menor entidad en la sistemática, pero de tanta importancia, puede considerarse

la inclusión de un capítulo dedicado al régimen registral de los territorios españoles en África, y sobre todo el dedicado al estudio del titular registral. El traslado a este capítulo del procedimiento del artículo 41 de la Ley, junto con la nueva quinta parte ya aludida, permite la unificación de las antiguas quinta y sexta en la actual sexta, en la que se incluye la inexactitud del Registro y su rectificación y la liberación de gravámenes. A lo largo de la obra se van sorprendiendo nuevas ampliaciones, unas con reflejo en el índice y otras sin él, como el estudio de la protección por publicidad en el antiguo Derecho egipcio.

Aparte de corrección de términos y estilo, cuidadosamente pulidos a lo largo de toda la obra, destaca la rectificación de algunos conceptos. Por su importancia y su reflejo en el desarrollo de la materia hipotecaria conviene señalar la nueva denominación de Registro jurídico-real, dado al llamado corrientemente hasta ahora Registro de la Propiedad y la nueva definición de este Registro jurídico-real, que, sin descalificar a la anterior ni hacerla inservible, es más comprensiva al fijarse en el Registro como Institución. Es alceccionador observar la ejemplar naturalidad y humildad con que repiensen sus propias ideas y rectifican sus conceptos los hombres a quienes consideramos maestros, y a quienes, aunque sólo fuera por su autoridad personal, nadie se atrevería a corregir.

José María DESANTES GUANTER

**DOSSETTO, Mario:** "Le condizioni generali di contratto ed i contratti conclusi mediante moduli o formulari". Padua, Cedam, 1951; 152 páginas.

El objeto de este libro es el estudio del fenómeno de la "predisposición" de las cláusulas contractuales y el de la correspondiente "adhesión" a las mismas. Se trata, en suma, de una aceptable monografía sobre los contratos de adhesión (1).

En la primera parte se analizan las características, en virtud de las cuales el fenómeno de la predisposición y de la adhesión adquiere, siquiera dentro de ciertos límites, una especial relevancia en el campo del Derecho, distinguiéndose de otros fenómenos jurídicos con los que puede tener una aparente afinidad y parentesco (por ejemplo: el juego de la oferta contractual y de la aceptación). En la segunda, se examinan las normas del derecho positivo italiano referentes a la materia, sobre la base de los estudios y de las aplicaciones que de ellas han hecho la doctrina y la jurisprudencia. Por último, en la conclusión se desenvuelven algunas consideraciones de *iure condendo*, no exentas de interés.

La gran importancia práctica de la materia tratada por el autor no puede ser puesta en tela de juicio, dada la siempre creciente difusión de los llamados contratos de adhesión en la vida moderna, en la cual—como

---

(1) Entre nosotros ya se ocupó del tema el profesor Royo en su sugestivo estudio "Contratos de adhesión", publicado en este ANUARIO, t. II, fasc. 1, págs. 54 y 55.