

MARIN PEREZ, Pascual: "Introducción al Derecho registral". Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid; 288 págs.

El profesor adjunto de la Universidad Central D. Pascual Marín Pérez ha publicado un interesante estudio con el expresado título, dedicado al Derecho registral.

La obra consta de una parte preliminar y unas conclusiones, y se divide en cuatro capítulos, que tratan, respectivamente, de:

- I. La relación jurídica registral.
- II. La publicidad.
- III. Fase actual de la publicidad: hacia la formación de un Registro único; y
- IV. Derecho registral.

Comienza el Sr. Marín por aludir a la influencia que en el terreno científico y didáctico ejercen las *Instituciones de Derecho hipotecario*, de D. Ramón María Roca Sastre; la obra de D. Ignacio de Casso y las enseñanzas del inolvidable maestro D. Jerónimo González. Declara tener el propósito de construir un concepto unitario del Derecho registral. El Registro, dice, cumple un papel esencialísimo en la esfera de la publicidad, que asombraría a los legisladores de 1861. Junto al Registro tipo (el de la Propiedad) aparecen otros, los de la Propiedad intelectual, industrial, prenda agrícola, mercantil, buques, etc., cuya misión coincide o debería coincidir en todos, a saber: revestir de publicidad las transmisiones y cambios de titularidades.

Examina la relación jurídica registral siguiendo a Gierke, como conjunto coherente de facultades y obligaciones que se derivan del contacto de cierta serie de situaciones jurídicas con la institución del Registro. El jurista, mediante el análisis de la relación jurídica, descubre: 1.º Un sujeto activo. 2.º Un poder cualificado. 3.º Un objeto; y 4.º Una esfera de actuación.

Las notas que caracterizan el concepto de cosa en Derecho español son: 1.º Sustantividad propia. 2.º Pertenencia a la naturaleza dominable. 3.º Posibilidad de un señorío jurídico. 4.º Necesidad de que suministren una utilidad; y 5.º La individualización.

Los pueblos tienen una distinción de cosas que obedece a su valor social en las distintas etapas históricas. La distinción romana entre cosas "mancipi" y "nec mancipi" es debida al carácter eminentemente agrícola y ganadero que tuvo el pueblo romano originariamente. Una clasificación de valor casi sacramental distingue las cosas en muebles e inmuebles.

Conceptos claros de ambas pueden encontrarse en el Derecho helénico y período clásico del Derecho romano, si bien es en la época post-clásica cuando la diferenciación se perfila y más es en Derecho germánico, donde la distinción adquiere trascendental importancia. Para Gierke y Heusler es una pura creación germánica.

Esta división abarcó todos los bienes materiales e inmateriales, se

convirtió en el eje del sistema jurídico germánico y se debió a la consideración de la tierra como nodriza inagotable de toda clase de cargas reales. Llegando a su grado culminante en el Derecho intermedio merced a la influencia del feudalismo.

Según el Sr. Marín, la clasificación de bienes muebles e inmuebles respondía a exigencias económicas superadas en la fecha de la Codificación. El Código civil nació anticuado y se impone su reforma. Hay bienes muebles que superan por su valor e importancia a otros inmuebles y exigen una regulación registral que garantice la publicidad en los cambios de titularidad, sin que sean suficientes las rudimentarias normas del artículo 464 del Código civil.

Es necesario, por tanto, establecer una nueva clasificación. El cate drático Sr. Castro distingue las cosas en registrales y no registrales. Marín, de acuerdo con el profesor Casso, acepta la distinción entre cosas susceptibles de publicidad material o formal. Para las primeras será suficiente el artículo 464, y respecto de las segundas, por su importancia o aptitudes, será necesario hacer constar sus cambios en un instrumento de publicidad. Si el criterio de enumeración no sirve para saber cuáles sean esas cosas, atenderemos al de individualización. Las cosas que pueden ser identificadas son aptas para ser objeto de publicidad registral; en el Registro pueden constar datos para identificarlas.

Estudia a continuación el desarrollo y evolución histórica de la publicidad. Parte del Derecho romano y germánico, en donde la evolución se centra en una distinción definida en sus orígenes entre muebles e inmuebles. Desde tiempos remotos se sujetaron los predios a formas solemnes extrajudiciales y luego fueron transformándose.

La publicidad se desarrolla a través de la "Gewere" y la "Auflassung". La palabra "Gewere" deriva de la raíz "were", que puede traducirse por el verbo latino "vestire", "investire", corresponde a nuestro sustantivo investidura, al francés "saisine" y al inglés "Seisin". Dos circunstancias fundamentales comprende: 1.^a, señorío efectivo sobre una cosa; 2.^a, especialísima y privilegiada posición del titular del goce y señorío con la cosa. Originariamente, la "Gewere" es el elemento externo del derecho de cosas, la apariencia perceptible y notoria del derecho real incorpóreo, la forma de publicidad adecuada al tipo jurídico de la propiedad.

Los cambios reales requieren "Auflassung" e inscripción en el Registro. Como aportación del siglo XIX puede destacarse haber organizado en el territorio alemán un mecanismo registral sistemático.

Con breve referencia al Derecho canónico, el autor prosigue el examen de la evolución histórica de la publicidad dentro del Derecho patrio y concluye que cuando a nuestros legisladores se les plantea la necesidad de adoptar un sistema registral con todas sus consecuencias, el ordenamiento jurídico español está totalmente embebido en el Derecho romano, el cual en la adquisición de la propiedad derivativa considera como axiomas los de que: "nadie puede dar lo que no tiene" y "sólo puede

adquirirse la propiedad válidamente de quien es propietario". En consecuencia, el adquirente de buena fe de una cosa, de quien aparece como dueño sin serlo en realidad, se verá despojado de ella por la acción reivindicatoria del dueño verdadero y no tendrá derecho a exigir indemnización.

El Derecho germánico comienza con los siguientes postulados: 1.º Si los derechos reales han de tener eficacia frente a todos, de todos deben ser conocidos (principio de publicidad). 2.º El tercero de buena fe que adquiere fundado en la apariencia exterior del Derecho, debe ser amparado aun en contra del verdadero titular. En el Derecho registral actual la inscripción en el Registro asume las funciones de la antigua "Gewere", legitima al titular inscrito en el ejercicio de sus derechos y defiende al tercero de buena fe que puso confianza en ellos. La publicidad del Registro no sólo da derecho a conocer los derechos reales, sino que tiene transcendencia sustantiva y permite al tercero adquirir el dominio y los derechos reales de quien aparece como titular en el Registro, aunque no los tenga en realidad.

Estas ideas inspiran la Ley Hipotecaria de 1861, cuyos precedentes se hallan en la etapa germánica de los Fueros Municipales y las cartas de población; el carácter germánico se encuentra en las reformas posteriores y culmina en el texto refundido de 8 de febrero de 1946, que sitúa francamente nuestro sistema entre los germánicos.

Para analizar la fase actual de la publicidad parte el Sr. Marín de la distinción entre las cosas susceptibles de publicidad material y aquellas otras que lo son de la registral. En la transmisión de inmuebles, nuestro Código civil se inspira en el Derecho romano, mientras que en la de bienes muebles es de orientación germánica. Recibiéndose el Derecho romano no a través del aforismo "Hand Wahre Hand", sino de la regla "en fait de meubles possession vaut titre" del artículo 2.279 del Code civil.

La hipoteca se halla referida en nuestro ordenamiento jurídico a los bienes inmuebles, y la prenda, a los muebles. El Derecho germánico admitió la hipoteca o el pignus, sin cambio de posesión de los bienes muebles que pudieran designarse con precisión; por ejemplo, buques, cables y granos almacenados. La Ley de 5 de diciembre de 1941, con excesiva amplitud, ha generalizado la hipoteca a todos los muebles con posible valor de garantía, en vez de haberla limitado a aquellos bienes muebles que pueden gozar de la publicidad por medio del Registro.

Al estudiar los diversos tipos de bienes objeto de publicidad registral sigue un simple criterio, y considera:

- 1.º Bienes comprendidos en la Ley de 5 de diciembre de 1941.
- 2.º Bienes que, aun comprendidos en esta Ley, deben regularse más específicamente, agrupándolos en la misma o en otra de carácter general.

3.º Los comprendidos en otras leyes y sometidos a otros Registros.

Entre estos últimos considera los bienes susceptibles de propiedad inte-

lectual e industrial, los problemas que suscita la inscripción de actos, personas y cosas en el Registro Mercantil y la empresa mercantil.

Soslayando las dificultades advertidas por los escritores para la creación de un Registro único para muebles derivadas de la multiplicidad de estos bienes, el Sr. Marín Pérez propugna la creación de un Registro único, establecido por una ley general y de carácter exclusivamente jurídico, idea en pro de lo que alega exigencias de carácter técnico y argumentos positivos.

Y con estas premisas llega el Sr. Marín a la parte acaso más jugosa y original de su labor: la determinación del concepto de Derecho registral. Analiza los aspectos que sirvieron de base a los diversos autores para formular su estudio. El denominado Derecho inmobiliario (Oliver), hipotecario (J. González), inmobiliario registral (Roca Sastre), como el Derecho regulador de las formas de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble (Cossío y destacados valores del Notariado). El Derecho del Registro de la Propiedad, tesis mantenida por el catedrático Ignacio de Casso. Admitida en España, como en casi todos los países, la hipoteca mobiliaria, el Derecho que se propugna es el relativo al sistema registral sobre cosas o derechos reales, que podría denominarse Derecho del Registro de la Propiedad, con lo cual se evita limitarlo a los bienes raíces y a los derechos reales sobre ellos.

Resume el Sr. Marín las conclusiones deducidas de su estudio en la siguiente forma:

1.º La publicidad es necesaria para garantizar los cambios en la titularidad de todos aquellos bienes susceptibles de ser objeto de garantía.

2.º Es también indispensable para determinar y garantizar ciertos conjuntos patrimoniales que aparecen como un todo orgánico y exigen un instrumento registral.

3.º Los conceptos de derechos reales y personales no son absolutos, sino que siguen la marcha evolutiva del Derecho en su perenne mudar.

En vista de todo lo cual, el autor perfila el concepto de Derecho registral en sentido objetivo: conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades *erga omnes*, mediante la publicidad del Registro; y en sentido subjetivo, como el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro y por tal dotada de efectos *erga omnes*.

Este Derecho, ¿es sustantivo o adjetivo? Concebido en su aspecto inmobiliario, es parte del Código civil, si bien se halle incluido, por razones históricas, en la Ley Hipotecaria. Hay un Derecho registral sustancial que mira al Registro como institución jurídica y otro formal que regula la inscripción y es adjetivo.

Teniendo en cuenta la tesis de Kohler, seguido por Goldschmidt, que admiten la división del ordenamiento jurídico, apoyada en datos históricos que nos ofrece el Derecho romano con la convivencia de un *ius honorarium*, Derecho del Pretor, y otro regulado por el *ius civile*, como tam-

bién el Derecho norteamericano separa *equity* y *common law*. Estima el autor admisible la coexistencia de un ordenamiento jurídico registral, si bien esto no supone que se trate de desgajar otra parte del Derecho civil.

Las necesidades del tráfico obligan a extender la institución del Registro a una serie de bienes y situaciones patrimoniales como la empresa mercantil que no encajan en los moldes de la actual legislación. Los Registros especiales deberán reducirse a cumplir una función matriculadora que sirva de punto de ingreso en el Registro general.

Hemos procurado, mediante esta sucinta exposición, dar cuenta de los principales temas comprendidos en el libro del Sr. Marín Pérez, cuya lectura estimamos que ha de ser provechosa a todos aquellos que se interesan por la problemática del Derecho civil y el registral.

La obra tiene toda la simpática vehemencia y el decidido entusiasmo propios de los trabajos de juventud. Y aunque las circunstancias hayan obligado al autor al manejo indirecto de algunas fuentes, sobre las que en ocasiones apoya su labor, constituye acierto indiscutible del trabajo del Sr. Marín, aparte de otros méritos, el haber realizado una exposición sistemática de materias dispersas, encaminadas a poner de relieve el valor fundamental del Registro para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, labor realizada sin haber podido tener apoyo de otros precedentes autorizados. Claro es que el autor parece no haber querido seguir el criterio de quienes fundan la especialidad de un Derecho o su autonomía en la especialidad de la materia. Así como los partidarios de la autonomía abandonan el plan de Gayo o de Pandectas y elaboran otro con criterios técnicos en íntima unión con el fenómeno técnico de que se trate. Hay otros que consideran que la especialidad de la materia por sí sola no puede crear la especialidad del Derecho, sino simplemente es uno de los requisitos de la posibilidad del Derecho especial. La plena autonomía o substantividad de un disciplina jurídica exige un complejo orgánico de normas regido por principios generales propios y distintos de los del Derecho común.

Las nuevas disciplinas jurídicas: el Derecho agrario, económico, laboral, marítimo, etc., ofrecen una compenetración íntima entre el Derecho público y el Derecho privado. Proyectan la reglamentación jurídica sobre terrenos que habrían estado cerrados para el Derecho o abandonados al libre juego de las fuerzas económicas. Conceden mayor importancia al factor técnico, sin que ello suponga abandonar ni reducir el jurídico.

El Derecho civil, por la influencia de las tendencias del absolutismo del Estado y del individualismo, así como por el renovado desdoblamiento de la especialización, ha hecho pensar a algunos escritores que atraviesa un período de crisis. Mas no obstante el propósito particularista de los especialistas, no debe olvidarse que el Derecho civil ha constituido la base para todo el Derecho privado, y con tal significación y valor se afirma en la concepción jurídica moderna.

Sebastián MORO LEDESMA
Letrado de la Dirección General
de los Registros y del Notariado.