

maestro. Y ya ha demostrado y sigue demostrando nuestro romanista, que es digno heredero del precioso caudal que Arangio poseía, y que cuida de él y lo cultiva con el mismo amor con que cultivaba su agro el *vir bonus* romano. De ello constituyen la mejor muestra estos deliciosos «Estudios».

URSICINO ALVAREZ SUÁREZ,
Catedrático de Derecho romano.

LACRUZ BERDEJO, J. L. y SANCHO REBULLIDA, F. de A.: «Derecho inmobiliario registral». Barcelona, Librería Bosch, 1968. Un volumen en 4.º mayor de 396 págs.

Cuando los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida publicaron su *Derecho de Familia* (Barcelona, Librería Bosch, 1966), acababa una nota crítica sobre este «manual» expresando el deseo de que sus autores —maestros míos en la Universidad cesaraugustana— continuasen su labor publicando otros manuales universitarios para cada una de las partes en que se divide nuestro Derecho civil, según el plan científico de exposición que ha sido adoptado en las Facultades universitarias. En aquella misma ocasión (*Revista de Derecho Notarial*, núm. 55, pág. 338) señalaba como características del libro la actualidad y fundamentación de las orientaciones doctrinales de sus autores y la perfecta técnica expositiva lograda en la conjunción de las disposiciones vigentes y de la jurisprudencia de los Tribunales: «el no dejar de tener en cuenta ninguna disposición —decía—, el encajar en el lugar que les corresponde todos los artículos del Código civil, la búsqueda de la razón de ser de cada precepto y la atenta contemplación de la jurisprudencia en el análisis de cada institución es un mérito sobresaliente —y, aunque parezca raro, poco frecuente— de este manual universitario».

Ahora los mismos profesores publican, con idéntico formato y como iniciando una colección tras el volumen anterior, un *Derecho inmobiliario registral*, de características semejantes a su *Derecho de Familia* y del que pueden repetirse, en todos sus términos, las afirmaciones transcritas.

El libro reseñado deriva directamente de una anterior publicación de sus autores —*Lecciones de Derecho inmobiliario registral* (Zaragoza, 1957), en la que el profesor Lacruz Berdejo confió al profesor Sancho Rebullida la parte correspondiente a la organización formal de la publicidad registral— que, a su vez, era una reelaboración más meditada de unos apuntes de clase escritos por los mismos autores con la colaboración del malogrado Mariano Alonso Lambán, de Germán Albalate y de Manuel Pérez Martínez e impresos por cuenta del S. E. U. durante el curso académico 1954-1955.

Aun con estos precisos antecedentes, que muestran la constante reflexión de los autores sobre los temas hipotecarios, el libro que ahora han dado a la prensa no puede considerarse como una tercera edición de los dos manuales anteriores. Los mismos autores lo advierten en las palabras preliminares que encabezan su obra; y ello es así —aparte de por el hecho de que toda la obra vaya bajo la firma conjunta de los dos catedráticos aragoneses— por las grandes variaciones de contenido, más que de sistemática y de criterios fundamentales, de este libro con respecto de los otros dos

de los que deriva. La causa más importante de la novedad del libro actual en relación con los dos anteriores está, a mi modo de ver, en estas tres razones: en haber querido hacer los autores una obra pedagógica (habiéndolo conseguido mucho más, como se ha observado ya entre nuestros estudiantes, que en las otras versiones) y dirigida esencialmente a los universitarios; en haber profundizado más hondamente en las tres o cuatro cuestiones fundamentales del Derecho hipotecario, aportando nuevos criterios sobre las mismas y señalando, a través de nuevos análisis, su virtualidad a lo largo de todo el sistema de nuestro Derecho registral; y en haber hecho una exposición de gran valor, no sólo científico sino de didáctica universitaria y de aprovechamiento práctico, al examinar, de manera más articulada y completa que en las anteriores ocasiones, los temas contemplados a la luz de la jurisprudencia.

El primero de estos tres aspectos innovadores de la reelaboración de su *Derecho inmobiliario registral* por los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida es su más decidido —o más perfeccionado— destino a la enseñanza universitaria. Los autores han querido escribir, sobre todo, una obra pedagógica y lo han conseguido plenamente. Lo han podido hacer —y es ello bien ardua tarea— después de una continuada e ininterrumpida meditación sobre los temas expuestos y tras muchos años de experiencia en las explicaciones orales y en la comprobación de su eficacia en los exámenes de los estudiantes. Estos presupuestos —el largo estudio y la experiencia docente, intensamente vivida, de los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida— han hecho felizmente posible esta dimensión fundamental del libro, nada fácil de conseguir.

Esta apremiante preocupación didáctica de los autores del libro puede comprobarse sin más que comparar el texto actual con la versión de 1957, y ello no sólo en el aspecto puramente externo de la edición —la mayor gradación de los tipos de letra (una grande para las cuestiones fundamentales y para que los alumnos sepan el mínimo indispensable que deben estudiar; otra más pequeña en la que se desgrana una exposición detallada de las cuestiones con numerosas aclaraciones, ejemplos y «puestas en posición» para que el lector se percate de la virtualidad de las afirmaciones hechas en letra grande; y un tercer tipo de letra, todavía más pequeña, en la que se tiene en cuenta, extensamente, la jurisprudencia y se examinan algunas pocas cuestiones de detalle y se exponen algunas pocas reglas de tipo procedimental o reglamentario o se señalan algunas posturas de autoridades sobre puntos poco trascendentes), la rúbrica indicativa en negrita de la materia pormenorizada objeto de cada párrafo, la letra cursiva en todas las citas legales, etc.—, sino sobre todo, en cuanto al contenido de la obra. En efecto, de una parte, los autores han centrado su atención en un número menor de cuestiones, que estudian con detenimiento, a la vez que con profundidad y claridad —alcance y caracteres de la inscripción en nuestro Derecho registral, significado de la propiedad, la posición jurídica del llamado tercero y la eficacia ofensiva de la inscripción—, y los repiten a lo largo de la obra para que se queden mejor en la memoria del lector estudiante y los comprenda en su esencia y en su trascendencia configuradora de nuestro sistema hipotecario con mayor facilidad; de otra, quieren

dar a la exposición un tono vivo y dinámico mediante los ejemplos, la jurisprudencia y las frecuentes alusiones críticas a los textos vigentes transidas de realismo y de preocupación por la problemática económico-social que la Ley Hipotecaria debe regular y que, a la vez, ella misma plantea.

El segundo de los aspectos que me interesa destacar aquí está íntimamente ligado con el anterior y se refiere a la decisión de los autores en centrar su exposición —incluso por la extensión a ellos dedicada en el libro— en los problemas que consideran cardinales del Derecho hipotecario alrededor de los cuales gira todo nuestro sistema inmobiliario registral. Esta decisión ha hecho probablemente perder extensión temática al tratado en cuanto a los varios apartados y a las *sedes materiae* individualizadas del mismo, pero le ha hecho ganar, sin duda, en intensidad y en perfección sistemática. Esta renovada articulación de la construcción de nuestro Derecho inmobiliario registral supone, por otra parte, una exposición de su contenido mucho más matizada y, por ello mismo, también más madura. Este particular modo de exponer el Derecho hipotecario, ya ensayado con éxito en las anteriores versiones de la obra, aunque de manera menos acusada que en ésta, sobre precaver al lector estudiante o estudioso en cuanto al pretendido valor de los llamados principios hipotecarios (a propósito de los cuales los autores escriben algunas páginas magistrales sobre las que invito a meditar a quienes, entre nosotros, muestran actualmente su preocupación por la formulación sistemática de los Derechos «nuevos», como el agrario o el industrial) le proporciona una visión de conjunto más verdadera del contenido material de la disciplina, presentada alrededor de las líneas muestras sobre las que se construye todo el tejido normativo. En tema de Derecho hipotecario —como, en general, en todas las parcelas del Derecho positivo que tienen carácter adjetivo o que no afectan a las dimensiones fundamentales del individuo dentro de la comunidad, frente a los demás o dentro de la familia— más que burcar principios generales y abstractos (que habrían de ser demasiados) es útil individualizar las reglas normativas fundamentales y señalar su trascendencia, lo que en definitiva no es otra cosa sino auscultar, con propósito menos ambicioso pero también más técnico y realista, lo que pudiéramos llamar los «principios legislativos». En este sentido, nuestros autores señalan a lo largo del libro la virtualidad de los preceptos fundamentales de nuestra Ley Hipotecaria —tan fundamentales que el legislador ha creído oportuno que figuren también en el Código civil— e indican sus conexiones y derivaciones en cada una de las cuestiones que constituyen el contenido material en que se manifiesta la problemática hipotecaria y que se examinan a lo largo de la obra. Es éste un método de investigación y de exposición que tiene la ventaja de poner de relieve la conexión orgánica entre las diversas instituciones y de determinar una sistemática verdaderamente científica —en función de aquella orgánica conexión— y evita absolutamente el riesgo —y quizá también la tentación— del dogmatismo, tan grave, por verificarse tan frecuentemente, entre los escritores de obras jurídicas.

La obra de los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida tiene una distribución sistemática poco diversa de la de las versiones anteriores y se divide en trece capítulos.

En el capítulo I (págs. 9 a 43) se examinan los *conceptos generales* del Derecho inmobiliario registral y está, a su vez, dividido en varios apartados, dedicados a la publicidad y el registro, al Derecho inmobiliario registral como parte individualizada, aunque no autónoma, del Ordenamiento, a unas indicaciones históricas generales sobre la publicidad inmobiliaria y a los sistemas registrales en el Derecho comparado.

El capítulo II (págs. 45 a 69) trata de la *legislación hipotecaria*. En él, tras señalar la evolución de la publicidad inmobiliaria en el Derecho español, indican los autores la relación existente entre la Ley Hipotecaria y el Código civil y señalan asimismo los rasgos fundamentales del sistema registral español.

En el capítulo III (págs. 71 a 119) estudian los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida los *elementos de la publicidad registral*, es decir, la finca registral, con el problema de sus modificaciones y de las rectificaciones en su descripción, los actos y derechos que tienen acceso al registro y el titular registral.

Las importantes cuestiones relativas a la *inscripción* son objeto de estudio en el capítulo IV (págs. 121 a 148) en diferentes apartados, dedicados, respectivamente, al concepto y naturaleza de la inscripción, a las categorías de la inscripción constitutiva y de la inscripción obligatoria y a las relaciones existentes entre la inscripción y la tradición y entre la inscripción y la causa del negocio traslativo del inmueble que se pretende reflejar en el registro.

En el siguiente capítulo V (págs. 149 a 164) se estudia, bajo el epígrafe *la prioridad y el registro*, la llamada regla de prioridad, abordándose el examen de la prioridad y del rango de los derechos reales y del cierre registral.

El capítulo VI (págs. 165 a 193) se dedica por los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida al examen de lo que denominan *eficacia defensiva de la inscripción*. En este interesante capítulo se examinan las normas de la Ley Hipotecaria en que se establece la presunción de la exactitud de lo que declara el registro y las presunciones de posesión y posesión pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe del titular inscrito. En este mismo capítulo se estudia la que los autores denominan acción real registral *ex artículo 41* de la Ley Hipotecaria.

El apartado más interesante del libro está, sin duda, constituido por el capítulo VII (págs. 195 a 259) relativo a la *eficacia ofensiva de la inscripción*, que comienza con la explicación del alcance de la protección al adquirente o «tercero» de quien puede transmitirle a tenor de cuanto dice el registro. En toda esta primera parte del capítulo llegan los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida a hacer una exposición muy clara del debatido concepto de tercero registral, explicando el concepto, muy acertadamente, para facilitar la comprensión de esta figura, tradicionalmente confusa, a través de las fases del sistema hipotecario español y de la constelación de normas que sucesivamente han servido para proteger a dicho adquirente fiado en los libros fundiarios. Se examinan a continuación las condiciones de la protección registral acordada por la legislación hipotecaria al tercero que, habiendo adquirido mediante negocio jurídico válido de quien

en el registro figura como legitimado para transferir, actuó de buena fe, adquirió por título oneroso e inscribió en el registro el título de su adquisición; el ámbito de la protección que el registro dispensa al tercero; y la naturaleza de la adquisición que en virtud del registro opera en favor del mismo tercero. Este capítulo, de estructura muy diferente a la que el estudio del mismo tema tenía en las anteriores versiones de la obra, merecía quizá por sí solo el que se publicara la actual versión de estas lecciones de Derecho inmobiliario registral; en él han llegado sus autores a exponer con una claridad, con una sencillez y con una profundidad y un rigor técnico seguramente no alcanzados en nuestra literatura jurídica el concepto de tercero y el alcance de la protección registral con que lo ampara nuestra Ley Hipotecaria.

En el capítulo VIII (págs. 261 a 317) se examinan las normas reguladoras de *los otros asientos* registrales (anotaciones preventivas, notas marginales) y de la *extinción y rectificación* de los asientos registrales (cancelación, caducidad, inexactitud, nulidad y rectificación).

La parte final del libro se destina a la organización formal de la publicidad registral y comienza con el capítulo IX (págs. 319 a 333), dedicado a examinar los *organismos de la publicidad inmobiliaria*. Se estudian en este apartado el registro de la propiedad y la publicidad formal que de él se deriva, la figura del registrador y la organización y funciones de la Dirección General de los Registros.

Los *presupuestos del procedimiento registral* son objeto de estudio en el capítulo X (págs. 335 a 345), en el que se examinan, como tales, la titulación ordinaria como cauce normal para acceder a los libros registrales y el requisito del tracto sucesivo o exigencia de la previa inscripción del derecho del otorgante.

En el siguiente capítulo XI (págs. 347 a 363) se examina ya, como tal, el *procedimiento registral*, su concepto, su iniciación, el llamado «principio de legalidad» y la calificación registral, la denegación de la inscripción por parte del registrador, las faltas subsanables e insubsanables que afecten al título cuya inscripción se ha solicitado y los recursos que caben contra la calificación suspensiva o denegatoria del asiento solicitado.

En el capítulo XII (págs. 365 a 381), con el que acaba el apartado dedicado a la organización de la publicidad, se exponen el *concepto de inmatriculación* o ingreso de la finca en el registro y *los medios de inmatriculación*, así como el significado y alcance de la *reanudación de la vida registral de la finca*, cuando por las causas que fueren se hubiere interrumpido el tracto sucesivo, y el llamado *procedimiento de liberación de gravámenes*.

El último capítulo XIII (págs. 383 a 388) de la obra se dedica a estudiar los aspectos de *Derecho internacional* que pueden presentarse en tema de publicidad inmobiliaria, materia a la que no se había dedicado especial apartado en las versiones anteriores. Tras estudiar en este capítulo los autores la doctrina general aplicable a estos temas, se refieren a las particularidades del Derecho hipotecario material y a las del Derecho hipotecario formal en el espacio y a su alcance frente a ordenamientos extranjeros.

El libro se cierra con un índice sumario de materias, recogiendo la jurisprudencia que por las fechas en que se produjo no pudo ser tenida en

cuenta durante la realización de la obra y añadiendo, en unas láminas fuera de texto, la historia registral de una finca, que ha de ser de gran utilidad práctica para los estudiantes.

El lector que conozca las anteriores versiones de la obra podrá comprobar, por esta breve enumeración de las cuestiones tratadas, que los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida han seguido el mismo sistema de sus *Lecciones* en la edición de 1957. Como es natural, se han servido también de los materiales acumulados para aquel estudio, y, como también es lógico, reafirman las posiciones fundamentales allí alcanzadas. A pesar de ello, la obra que comento tiene un aspecto absolutamente nuevo: desde la perspectiva indicada de centrar la atención en las cuestiones que consideran fundamentales para la mejor comprensión de nuestro sistema hipotecario, los autores han ido redactando de nuevo cada uno de los párrafos en que se divide la obra en su versión actual, con frecuencia rectificando algunas posturas anteriores y empleando en parte sólo fragmentaria el texto de las anteriores redacciones. Muchos párrafos de éstas se suprimen, en general aligerando el texto de cuestiones menos fundamentales, y otros muchos se añaden para reforzar y fijar más, con nuevos análisis de los problemas, en la atención y en la comprensión del lector los temas claves de la disciplina.

Los autores indican en las palabras preliminares con que justifican la edición que al explicar las líneas esenciales de los temas centrales del libro lo han hecho repitiendo, incluso, estos temas clave, con cierta machaconería y en diversos lugares, a fin de que se graben mejor en la memoria y resulten fácilmente inteligibles. Ahora bien, estas palabras, destinadas, sin duda, a prevenir a los estudiosos contra algunas particularidades de los libros que se dirigen a los estudiantes, no deben equivocar al lector sobre las características de este manual universitario. Antes decía que el libro de los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida no era una obra dogmática; ahora quiero añadir que, por su método de exposición, por la hasta visible tipográficamente graduación de los problemas, por las apreciaciones críticas muy matizadas, por la adecuada indicación de las posturas contradictorias, por las constantes tomas de posición —que nunca se eluden y siempre se razonan—, por la presentación de muchas opiniones como sólo más probables, por tener en cuenta y ensamblar entre sí todos los textos de la legislación hipotecaria y por las frecuentes referencias jurisprudenciales que muestran los claroscuros de la aplicación de las normas y del traslado de las doctrinas a la vida real, este libro ayudará grandemente a nuestros estudiantes a penetrarse de la problemática de nuestro sistema inmobiliario registral y a llegar a pensar por sí mismos, o lo que es lo mismo, a conocer bien la trascendencia de lo que ahora estudian y a poder resolver, en su día, los problemas que se les propongan. Estas mismas características le hacen también una obra valiosa para el estudioso y para el práctico del Derecho civil.

Obvio es decir que el libro de los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida —a la vez que la evolución del pensamiento de los autores, que se manifiesta a lo largo de la obra con orientaciones nuevas, con cambios de criterio en cuanto al alcance de algunas normas e instituciones, con rectificaciones doctrinales, con una mayor riqueza problemática—, refleja la evolu-

ción de las leyes, de la doctrina y de la jurisprudencia en el período de tiempo que media entre la actual y la anterior versión.

El tercero de los aspectos que quiero resaltar en esta nota es el atento examen de la jurisprudencia al tratar de cada uno de los puntos que son materia propia del libro. Entre nuestros expositores, con frecuencia, sea por comodidad —pues trabajar con la jurisprudencia exige mucho tiempo, mucha fatiga y mucha atención—, sea porque su dogmatismo no les permite percatarse de su gran trascendencia, abandonan bastante la consideración de la evolución de la jurisprudencia de los tribunales en la fase de individualización y aplicación del Derecho. El libro de los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida es, en este sentido, un libro ejemplar, en el que se recoge la totalidad de la jurisprudencia más reciente en materia de publicidad inmobiliaria. Esta característica del libro lo enriquece extraordinariamente como obra verdaderamente científica, como manual universitario y como obra de valor y utilidad prácticos. El estudio, la elaboración y la formulación del Derecho son impensables sin pulsar los pasos de la jurisprudencia, que muestra al estudioso las tensiones de la vida real, la virtualidad de las normas y aun la trascendencia de los conceptos; que enseña también al estudiante el alcance de cuanto estudia y el modo de razonar sobre las leyes; y que señala al intérprete y al práctico el camino de la aplicación del Derecho y les socorre con los instrumentos hermenéuticos que necesitan para su tarea.

Por todas estas razones considero la obra de los profesores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida un libro importante. En España, aunque ya existen algunos muy valiosos, es necesaria la difusión de buenos manuales universitarios de Derecho civil y la colección institucional que los catedráticos aragoneses han iniciado con su *Derecho de Familia* y este *Derecho inmobiliario registral* tiene todas las características y todos los valores de una obra de primera categoría en este género. Quien esto escribe, dedicado desde hace tiempo a las tareas docentes universitarias (por fortuna bajo el entrañable magisterio de los autores del libro comentado), conoce bien aquella necesidad y aprecia en lo que vale la realidad de la publicación de estas instituciones. Así lo manifiesta sin temor a que sus apreciaciones parezcan empañadas por la admiración y por la amistad que siente hacia sus maestros.

AGUSTÍN LUNA SERRANO.

LATORRE, Angel: «Introducción al Derecho». Ediciones Ariel. Barcelona, 1968; 229 págs.

He dicho, en varias ocasiones, que pertenezco a la escuela de Pascal. Y tal es cierto, si es que en el autor busco, como lo hago, el hombre.

En lo que aquí y ahora importa, me precio de conocer, de una vez, por golpe de armónica mirada, lo uno y lo otro: el autor y la entrañada encarnadura de su espíritu.

El profesor Latorre —discípulo mío, ayer; maestro, hoy y bien probado— figura entre esos escasos hombres que no ven traicionada su firme y recia