De prensa corporativa a publicación científica: las revistas de los registradores en el nacimiento del derecho inmobiliario español (1862-1925)

From Corporate Press to Scientific Publication: Registrars' Journals in the Birth of Spanish Land Law (1862-1925)

por
BOLIÁ DOUBAI SÁNCHEZ
Profesora Ayudante UAM

RESUMEN: La Ley Hipotecaria de 1861 no solo creó el cuerpo de registradores de la propiedad, sino que también los enfrentó a una significativa dispersión geográfica. En este contexto, las revistas profesionales se convirtieron en instrumentos cruciales de interconexión para los miembros del cuerpo durante la segunda mitad del siglo XIX y principios del XX. Estas publicaciones de derecho hipotecario fueron, en gran medida, protagonistas del proceso de articulación del moderno régimen de publicidad inmobiliaria en España. Sin embargo, sus contenidos y estructuras eran notablemente diferentes de las revistas académicas de derecho inmobiliario que conocemos hoy. En este sentido, la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* marcó un hito al ser la primera de su disciplina en presentar un programa doctrinal específico y un enfoque científico-académico moderno. El presente artículo examina la evolución de esta especialidad jurídica y del cuerpo de registradores a través de la prensa profesional, trazando un recorrido desde las primeras revistas de registradores de la propiedad, cuyo objeto era fundamentalmente la defensa de sus intereses corporativos, hasta la aparición

https://doi.org/10.36151/rcdi.2026.814.02

Licencia Creative Commons vía: CC BY-NC-ND 4.0

de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* en 1925 como moderna "revista-proyecto" de derecho inmobiliario. Este análisis no solo busca comprender el nacimiento y la transformación del derecho hipotecario, sino también lo que estas publicaciones periódicas revelan sobre la cultura jurídica de España en el siglo XIX y principios del XX.

ABSTRACT: The Spanish Mortgage Law of 1861 not only created the body of land registrars but also presented them with a significant challenge due to their geographical dispersion. In this context, professional journals became crucial tools for connecting members of the profession throughout the second half of the 19th century and the beginning of the 20th century. These periodicals dedicated to Land Law were, to a great extent, central to the articulation of Spain's modern system of land registration. However, their content and structure were notably different from the academic real estate law journals we are familiar with today. In this regard, the Revista Crítica de Derecho Inmobiliario *marked a milestone as the first journal in its field to present a specific doctrinal program and a modern, academic approach. This article examines the evolution of this legal specialty and of the body of registrars through professional journals. It traces a journey from the earliest journals —whose primary purpose was to defend the corporate interests of registrars— to the appearance of the* Revista Crítica de Derecho Inmobiliario *in 1925 as a modern "project journal" of real estate law. This analysis seeks not only to understand the birth and transformation of Land law but also to uncover what these periodicals reveal about Spain's legal culture in the 19th and early 20th centuries.*

PALABRAS CLAVE: revistas, Ley Hipotecaria, Registro de la propiedad, historia, cuerpo de registradores, derecho inmobiliario

KEYWORDS: journals, Mortgage Law, Land Registry, History, body of land registrars, Land Law

SUMARIO: I. DE LAS REVISTAS DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD A LAS REVISTAS DE DERECHO INMOBILIARIO.—II. "TAN ESTENSOS SUS DEBERES, TAN GRAVE LA RESPONSABILIDAD": LO DOCTRINAL Y LO CORPORATIVO EN LAS REVISTAS DE LOS REGISTRADORES.—III. LA DIMENSIÓN OFICIAL DE LAS REVISTAS. III.1. "Un verdadero servicio a las clases": las secciones oficiales III.2. La dinámica consultiva de las revistas III.3. La *Gaceta de Registradores y Notarios* como órgano oficial del Ministerio de Gracia y Justicia.—IV. EL *FIN DE SIÈCLE* DE LAS REVISTAS: ENTRE ULTRAMAR Y LA ASOCIACIÓN. IV.1. Asociacionismo de final de siglo IV.2. Los registradores en Ultramar IV.3. El inicio del

SIGLO XX Y LA DESAPARICIÓN DE LAS REVISTAS TRADICIONALES.—V. "DOCTRINA IMPARCIAL CRÍTICA": EL CAMINO HACIA LA *REVISTA PROGETTO*.

I. DE LAS REVISTAS DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD A LAS REVISTAS DE DERECHO INMOBILIARIO

> "La radical transformación que con la ley Hipotecaria de 1861 sufrió el régimen inmobiliario español, y que motivó la creación del Cuerpo de Registradores de la Propiedad, no ha producido todos los beneficiosos resultados que de ella se podían esperar"[1].

Con estas ilustrativas palabras se anunciaba el programa de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, publicado en su primer número hace cien años, en 1925. Más de seis décadas habían pasado en España desde la promulgación de la primera Ley Hipotecaria cuando se fundó una revista cuyo programa ya anunciaba un "punzante análisis de una imparcial crítica" como uno de sus objetivos centrales, pero también una tribuna donde "discutir las aspiraciones del Cuerpo de Registradores y las modernas orientaciones de la Institución".

Si bien la *Revista Crítica* fue la primera publicación periódica con una orientación expresamente doctrinal en la disciplina del derecho inmobiliario y registral, su creación en realidad supuso, más que un inicio, una culminación de un género de revistas asociadas al nuevo cuerpo de registradores de la propiedad que había surgido con la Ley Hipotecaria y que −junto con el cuerpo de notarios− expresaron en estas publicaciones sus inquietudes como clase profesional.

En efecto, son dos los momentos determinantes que se pueden señalar en el estudio de la prensa especializada en el derecho hipotecario o en el derecho inmobiliario y registral: en primer lugar, el surgimiento de revistas profesionales de registradores de la propiedad a partir de la promulgación de la Ley Hipotecaria española en 1861, que tuvieron un carácter eminentemente corporativo, como la *Gaceta de Registradores y Notarios* o *La Reforma Legislativa*; y, en segundo lugar, el nacimiento de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* en 1925, una revista que tenía entre sus postulados, en principio, una pretensión doctrinal-científica más que corporativa.

El estudio histórico de las revistas jurídicas no es un campo enteramente novedoso. Las revistas jurídicas en el ámbito hispano han sido objeto de una serie de estudios puntuales por historiadores del derecho desde la década de los noventa del pasado siglo, especialmente a partir de la recepción investigaciones como las de Johannes-Michael Scholz y Paolo Grossi. Scholz se aproximó al estudio de las revistas jurídicas desde la pretensión de investigar acerca de la producción y la circulación del conocimiento jurídico en España. La prensa jurídica,

para Scholz, era indicativa de cómo el Antiguo Régimen había dado paso a una experiencia jurídica cada vez más comunicacional, especialmente a partir de la década de 1830, y de cómo esta funcionó en el siglo XIX como un multiplicador de la comunicación de conocimiento jurídico, como un factor de competencia entre diferentes operadores y como un elemento primario de legitimidad. El auge de las revistas jurídicas en España estuvo vinculado, según Scholz, a la creciente "división del trabajo jurídico" y a las enormes disparidades geográficas que existieron en los lugares de impresión y publicación de la prensa, lo que resultó determinante en la distribución del poder en la España decimonónica[2].

Paolo Grossi, quien defendió el estudio de las revistas para suplir el vacío historiográfico en que se encontraban, construyó un arquetipo ideal de revista jurídica como una comunidad perfecta que actuaba de forma coordinada para un alcanzar un programa, o un "*progetto*", como un canal en el que la combinación de teoría y praxis fuera fuente de descubrimiento de pensamiento jurídico determinado y valioso. Este tipo ideal de "revista-proyecto" se enfrentaba, según Grossi, a una categoría menos valiosa de revista, la "revista-contenedor", que no sería más que un instrumento de mera información, un saco genérico de materiales desperdigados[3].

Un sector de la historiografía jurídica española, en un principio, no pareció otorgar a las revistas decimonónicas españolas otro carácter que el de "revista-contenedor" debido a su objeto de defensa de intereses corporativos, más que de producción de cultura jurídica[4]. Empero, fue precisamente la labor corporativa de algunas revistas profesionales la que resaltó y puso en valor otra historiografía, en particular la de Scholz y Francisco Villacorta, quienes pusieron de manifiesto la pertinencia de estudiar el fenómeno de la prensa profesional en relación con el surgimiento de las clases profesionales, como los registradores o los notarios, surgidas a partir de la segunda mitad del siglo XIX con la construcción del Estado liberal español[5].

Más allá de ello y de los estudios que han sucedido a los citados en las décadas posteriores[6], no se ha hecho ningún estudio monográfico sobre el género de revistas de registradores de la propiedad en el ámbito del derecho hipotecario o inmobiliario. Con todo, sí existen un número de publicaciones en la esfera de la historia registral que han advertido la enorme relevancia de estas revistas como objeto de estudio en el ámbito de la disciplina. Específicamente, Fernando Martínez-Pérez ha subrayado que la prensa especializada tuvo un rol esencial en la articulación y armonización del régimen de publicidad inmobiliaria en España[7].

Las revistas jurídicas, en definitiva, son relevantes para el estudio histórico del derecho inmobiliario porque su análisis puede dar cuenta, en gran medida, no solo del nacimiento y la evolución de esta disciplina jurídica, sino también de elementos propios de la cultura jurídica española entre mediados del siglo XIX y

principios del siglo XX, como la publicación formal de las normas, el surgimiento de las clases profesionales funcionariales y la constitución de la propiedad contemporánea en España.

II. "TAN ESTENSOS SUS DEBERES, TAN GRAVE LA RESPONSABILIDAD": LO DOCTRINAL Y LO CORPORATIVO EN LAS REVISTAS DE LOS REGISTRADORES

La promulgación de la Ley Hipotecaria en 1861 dio lugar a la creación del Registro de la Propiedad y al nacimiento del cuerpo de registradores de la propiedad. Desde ese primer momento, el cuerpo de registradores de la propiedad se enfrentó a una situación de dispersión máxima, lo que produjo el aislamiento de sus integrantes, pues se había decidido que se creara un solo registro por cada pueblo, cabeza de partido judicial, incluso en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona. Por ello, desde el principio los registradores vieron necesario estrechar los lazos corporativos que los unían −o desunían[8].

A este respecto, la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria señalaba que una de las bases capitales del proyecto era que los nuevos registros estarían "bajo la dependencia exclusiva del Ministerio de Gracia y Justicia y bajo la inspección judicial, siendo esta únicamente la llamada a decidir las dudas y cuestiones que se susciten"[9]. Los registros serían "encomendados a personas capaces de comprender en toda su estensión los deberes que la ley les impone"[10]. Aquellos registradores, cargados según el propio legislador de unos "estensos deberes" y de una "grave responsabilidad", debían ser letrados con experiencia y serían elegidos por elegidos por el Gobierno. Por último, se estableció un elemento que sería esencial en aquella nueva profesión: la remuneración arancelaria[11].

Así las cosas, la nueva profesión de registrador de la propiedad se vio ligada desde sus comienzos a la clase profesional de los notarios, no solo por razón de su actividad como operadores jurídicos, sino por su propia composición híbrida, a medio camino entre el profesionalismo liberal y el funcionariado. Registradores y notarios, en consecuencia, compartieron sustantivamente un mismo ámbito jurídico de actuación, caracterizado además por su dimensión territorial. Debido a que su retribución se sustentaba en un sistema arancelario, la suerte económica de estos profesionales quedaba determinada por el destino en el que ejercían, por cuanto que sus funciones se desarrollaban de manera localizada y dependían del grado de dinamismo y movilidad de la riqueza existente en cada territorio[12].

Es por ello que los registradores y los notarios participaron de forma conjunta, en ocasiones, o de forma enfrentada, en muchas otras, en sus reivindicaciones respecto a la legislación hipotecaria durante todo el siglo XIX y gran parte del

siglo XX. Algunas revistas profesionales en el ámbito hipotecario, de hecho, estuvieron dirigidas a ambos cuerpos, como fue el caso de la *Gaceta de Registradores y Notarios*.

Desde una perspectiva doctrinal, el término empleado a mediados del siglo XIX para denominar a la disciplina jurídica en torno a la publicidad de los derechos reales era la de "derecho hipotecario", si bien la promulgación de la Ley Hipotecaria en 1861 propició que el "derecho hipotecario" se identificara la mayor parte de las veces meramente con el contenido de la Ley y su reglamento[13].

Las nuevas revistas profesionales que comenzaron a crearse en este marco tuvieron que escoger, al fijar su denominación, entre dos opciones: aludir a esa naciente disciplina del derecho hipotecario o a sus protagonistas, los registradores y los notarios. *La Reforma Legislativa (revista de legislación, jurisprudencia y administración, especialmente dedicada el estudio y aplicación de las leyes hipotecarias, de matrimonio y de registro civil y del notariado)*, *La Gaceta Jurídica (revista general de legislación, jurisprudencia, tribunales, registro civil, de la propiedad y de la fe pública en España y en el extranjero)* y la *Revista Hipotecaria* optaron por la primera alternativa; mientras que por la segunda optaron la *Gaceta de Registradores y Notarios (semanario jurídico-administrativo, dedicado a los funcionarios del orden judicial y especialmente a los registradores de la propiedad y a los notarios)*, quizá la revista más importante de todas las citadas en aquel período por el rol institucional que tuvo, la *Revista del Notariado y del Registro de la Propiedad* −que se integraría en la *Gaceta de Registradores y Notarios* a los pocos años de su creación, y *La Propiedad y la Fe Pública (periódico semanal de jurisprudencia dedicado a las clases de notarios y registradores de la propiedad)*[14].

Así pues, en octubre de 1862 comenzó a publicarse la primera y más longeva revista en este ámbito, la *Gaceta de Registradores y Notarios*. Fundada y dirigida por el abogado Julián María Pardo, con la "colaboración de los jurisconsultos más distinguidos del foro español", proclamaba en su artículo de presentación que, en ella, "las clases de Registradores y Notarios, tan íntimamente enlazadas, hallarán en nuestro periódico todo lo que pueda interesarlas y contribuya a facilitar sus cargos espinosos". El objeto primario de la nueva publicación era expresar "nuestra humilde opinión sobre aquellas cuestiones que puedan suscitar dudas a los funcionarios", pero también lo era estudiar de forma comparada las legislaciones hipotecarias europeas, principalmente las alemanas. Más allá de ello, la *Gaceta de Registradores y Notarios* también pretendía, si bien de forma secundaria, cubrir otros campos jurídicos alejados de la Ley Hipotecaria, como cuestiones de derecho eclesiástico y penal. La estructura de la revista, si bien sufrió importantes modificaciones a lo largo de su historia, incluía una serie de

secciones dedicadas a cuestiones doctrinales, a la publicación de disposiciones oficiales del gobierno y al comentario de noticias de los tribunales, entre otras[15].

Una década después, en 1872, apareció en imprenta la otra gran revista destacada del sector, *La Reforma Legislativa*, dirigida por los oficiales de la Dirección de los Registros, Victoriano Arias y Rafael de la Escosura, y el auxiliar Ignacio Manrique. La configuración de la revista no distaba mucho de la de la *Gaceta de Registradores y Notarios*, pues contaba también con secciones doctrinales de derecho hipotecario y otras secciones dedicadas a la publicación de normas oficiales o de las resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado, y de consultas −sección que para aquel entonces ya había incorporado la *Gaceta de Registradores y Notarios*[16].

A través de estas revistas, los miembros del cuerpo de registradores participaron activamente en el establecimiento del Registro de la propiedad y en la aplicación de la nueva legislación hipotecaria. La intensa labor doctrinal que ejercieron los registradores en la prensa especializada contribuyó significativamente al desarrollo en España de la disciplina del derecho hipotecario. Entre la infinidad de cuestiones que fueron objeto de artículos y debates en las revisas, se pueden resaltar temas como las informaciones posesorias, las inscripciones voluntarias, la inscripción de los títulos de dominio antiguos, las anotaciones preventivas, las actas notariales o el registro de los títulos universales de sucesión.

En muchas ocasiones la discusión doctrinal conllevaba ácidos ataques contra las revistas rivales. Fueron notables, en particular, los reiterados ataques entre los colaboradores de *La Propiedad y la Fe Pública* y los de la *Gaceta de Registradores y Notarios*. El siguiente fragmento, inicio de un comunicado de la redacción de la *Gaceta de Registradores y Notarios* como respuesta a un artículo de *La Propiedad y la Fe Pública* sobre la suspensión de la Ley Hipotecaria y la cuestión de la inscripción de los títulos antiguos es especialmente ilustrativo de lo agrias que podían llegar a ser las contiendas en la prensa hipotecaria:

> "*La Propiedad y la Fe pública*, periódico independiente como pocos, pozo de ciencia como ninguno, que discute siempre fuera del terreno ocasionado de las personalidades, se ha hecho cargo de uno de nuestros últimos artículos con la imparcialidad que le caracteriza, y en los términos corteses que usa ordinariamente en sus columnas. Venciendo la dificultad que se experimenta para discutir con un periódico que hace decir a su adversario lo que no ha dicho ni ha pensado siquiera, a trueque de dirigir unos cuantos alfilerazos a personas que se hallan a cubierto de armas tan pequeñas, no podemos menos de oponer un debido correctivo a las imputaciones falsas, sobre las que ha levantado nuestro cofrade un castillo tan endeble de base, como grande es la arrogancia de que su autor aparenta mostrarse poseído, al descubrir en nuestros escritos una contradicción inconcebible y vituperable (…)"[17].

Los energéticos debates doctrinales que se sucedían aquellos primeros años en el seno de las revistas no fueron, en cualquier caso, estériles. Tanto la reforma hipotecaria de 1869 como la reforma de 1877 fueron objeto de prolongadas discusiones que, en esos años, resultaron centrales en el contenido de las publicaciones periódicas. En ellas se proponían diversas soluciones legales que, en muchas ocasiones, acabarían incluyéndose en los textos promulgados[18]. A modo de ejemplo, la *Gaceta de Registradores y Notarios*, ante la aprobación de la reforma de la Ley Hipotecaria de 1869, afirmó que

> "Hemos dedicado multitud de trabajos al estudio de los puntos teóricos y prácticos de la legislación de hipotecas, y dado a conocer nuestras opiniones y las ajenas sobre las varias reformas proyectadas acerca de dicho ramo. Debemos felicitarnos porque no han sido perdidas muchas de nuestras observaciones, consignadas en el proyecto de ley actualmente aprobado"[19].

Ahora bien, y más allá de la imprescindible labor doctrinal que desarrollaron, la prensa hipotecaria −de la misma forma que las revistas jurídicas de otros ramos− funcionó esencialmente como instrumento de expresión y de protección de los intereses corporativos, en este caso, del cuerpo de registradores de la propiedad[20]. Ello explica que los artículos de matriz corporativa prácticamente monopolizaran el contenido de las revistas especializadas. Los registradores utilizaron las revistas para verter sus reivindicaciones sobre sus funciones y su estatuto personal frente al Ministerio de Gracia y Justicia, para negociar u oponerse a las pretensiones de la clase notarial, y para, en suma, organizar un frente común como clase profesional.

Ello sucedía en un contexto en el que los registradores veían como se frustraban sistemáticamente los esfuerzos dirigidos a crear una agrupación estable de registradores de la propiedad. Las pequeñas iniciativas individuales que comenzaron a principios de la década de 1870 dieron paso a propuestas de carácter local o regional, pero los resultados continuaron siendo infructuosos[21]. Las revistas, en esta coyuntura, se reafirmaban como un importante espacio de conexión entre los miembros del cuerpo.

Ejemplos de preocupaciones de carácter corporativo que se reflejaron de forma recurrente en la prensa fueron la cuestión del arancel de los honorarios de los registradores, la organización de la Dirección general del registro de la propiedad, los nexos entre los registradores de la propiedad y el notariado y la relación de la Hacienda con la nueva clase de los registradores de la propiedad. Sobre este último asunto, era objeto de constantes preocupaciones vertidas en la prensa la posición en que quedaban los registradores cuando debían realizar las liquidaciones ellos mismos en los casos en que, por pertenecer el registro a una

cabeza de partido judicial que no fuera capital, hubiera falta de funcionarios de la Hacienda. En este sentido, un editorial de la *Gaceta de Registradores y Notarios* publicó el siguiente manifiesto contra la Hacienda:

> "Desengáñese la Hacienda: prevenga, disponga y mande a sus dependientes cuanto crea conducente a los intereses a ella encomendados; pero deje en paz a los Registradores, con sus libros y con su ley, que harto y más que harto tienen que hacer en el difícil desempeño de su cometido (…) Nosotros aconsejamos a los registradores la más completa resistencia a semejantes órdenes (…) Si los administradores de Hacienda insistiesen en su propósito, una demostración igual por parte de todos los Registradores, una resistencia análoga al cumplimiento de órdenes improcedentes, tanto por su origen como por el funcionario a quien van dirigidas, será, a nuestro juicio, suficiente (…)"[22].

Una manifestación diferente de la función corporativa de la prensa hipotecaria fue la inserción del Ministerio de Gracia y Justicia de los anuncios oficiales de cargos y vacantes de plazas de registrador en las revistas, así como la divulgación de noticias relacionadas con los miembros del cuerpo, como las tomas de posesión que se iban produciendo, las licencias, las sustituciones e incluso los fallecimientos de los registradores o de sus familiares. Las revistas profesionales de los registradores, en suma, eran convenientes y necesarias para "las respetables clases a quién está dedicada", pues su fin era, fundamentalmente, "ser útil a las clases tan respetables, cuyos derechos e intereses defenderá en la prensa, y a la patria"[23].

III. LA DIMENSIÓN OFICIAL DE LAS REVISTAS

III.1. "Un verdadero servicio a las clases": las secciones oficiales

Además de las funciones doctrinal y corporativa, las revistas contaron también con una vertiente oficial cuyo análisis no solo aporta información sobre la relación de la Administración con la prensa jurídica, sino también, con carácter más general, sobre la propia cultura jurídica de la España decimonónica. Esta dimensión oficial de las revistas se reflejó en tres facetas: en la prominente incorporación de secciones oficiales en el contenido de las publicaciones, en el surgimiento de secciones consultivas de distinta clase, y en la atribución de "órgano oficial" que se le otorgó, durante unos años, a la *Gaceta de Registradores y Notarios*.

Lo cierto es que el caso de las revistas de los registradores fue parte de un fenómeno más amplio propio del siglo XIX, cuando en las primeras décadas de siglo comenzaron a proliferar una serie de publicaciones periódicas que llegaron

a adquirir un carácter "oficial" en relación con la publicación de la normativa de determinados Ministerios[24]. Sin embargo, la verdadera explosión no se produjo hasta mediados de siglo, cuando las revistas del ámbito jurídico en general, o de una determinada disciplina jurídica o grupo profesional en particular, se multiplicaron como fruto de proyectos comerciales privados, los cuales asumieron a su vez la conversión de algunas de esas publicaciones en órganos oficiales[25]. La cronología, desde luego, no es casual: las revistas de los registradores se situaban en la intersección entre la revista jurídica y la revista profesional, y la propagación de ambos tipos de publicaciones periódicas coincidió, y estuvo configurada por el auge de las clases profesionales y burócratas en el marco de la articulación del Estado administrativo español[26]. Por ello no es posible reconstruir la historia de estas revistas, ni del cuerpo de registradores de la propiedad en general, de forma separada de la historia de la construcción estatal en el siglo XIX.

Con respecto a la primera de las dimensiones señaladas, la inclusión de secciones oficiales en las revistas fue persistente a lo largo de todo el siglo XIX. A pesar de lo señalado en relación con la vertiente oficial de las publicaciones periódicas, las revistas seguían siendo, ante todo, iniciativas privadas, y su subsistencia dependía fundamentalmente de cuestiones comerciales, lo que explica que todas ellas contaran con una sección oficial de legislación que, a falta de un Código Civil y de un sistema de publicación formal de las normas en España, venían a suplir aquella carencia proveyendo a sus lectores profesionales de la información normativa que necesitaban, y a las revistas de las suscripciones necesarias para asegurar su publicación[27].

Todas las revistas hipotecarias, sin excepción, contaron con alguna suerte de sección oficial que, bajo diferentes denominaciones —"sección oficial", "sección legislativa" …— y estructurada de diferentes formas, tenía por objeto la divulgación de las novedades normativas que iban emitiendo los diferentes ramos de la Administración, no solo, por tanto, el Ministerio de Gracia y Justicia. Sin embargo, a finales de siglo aquellos apartados de las revistas comenzaron a publicarse también de forma independiente al resto del cuerpo de la publicación periódica. Tal fue el caso de la *Gaceta de Registradores y Notarios*, que a partir de 1877 escindió su sección oficial en forma de una publicación dominical, que recibió el nombre de *Anuario Legislativo Español*[28].

El *Anuario Legislativo Español (compilación de leyes, decretos y órdenes vigentes, tomadas de la Gaceta de Madrid, ordenadas por departamentos ministeriales, anotadas y concordadas con la legislación anterior, por la redacción de la Gaceta de Registradores y Notarios)*, en la introducción a su primer número, comenzaba reconociendo que la "sección oficial" constituía en todos los periódicos y revistas profesionales "una parte importante de mismos con interés buscada y coleccionada por el suscritor". La *Gaceta de Madrid* y la *Colección legislativa*

eran ambas "publicaciones de excesivo precio, de gran volumen, e insuficiente una y otra por sí solas para que se entienda y aplique *pronto y fácilmente* el precepto del legislador". Continuaba la introducción afirmando que "el trabajo más ímprobo para el particular como para el funcionario público es verse obligado a rebuscar los precedentes de una Ley, de un Decreto u orden que le interesa en el momento (…) y hay una imposibilidad material de proporcionarse los elementos para entender y aplicar acertadamente la Ley". El objeto del *Anuario Legislativo* se materializaba, por tanto, en publicar de forma ordenada y dividida por ramos ministeriales las disposiciones oficiales que emanaban cada año de la Administración, para "presentar un verdadero servicio a las clases a quienes lo consagramos"[29].

Aquella nueva forma de proveer las noticias normativas fue quizá indicativa de que, si bien continuaba sin resolverse la cuestión de la publicidad normativa en España, las revistas comenzaban a diferenciar más marcadamente la cuestiones doctrinales y corporativas de lo puramente comercial. Ello coincidía, asimismo, con una evolución de las revistas jurídicas, que desarrollaron un cierto propósito de convertirse en revistas con una calidad más "académica" o "científica", pero, al mismo tiempo, con una reafirmación de su *animus* corporativo[30].

III.2. La dinámica consultiva de las revistas

La segunda de las facetas de la oficialidad de las revistas de los registradores la constituyó la actividad consultiva de las publicaciones. En principio, se trataba de una concepción ciertamente alejada de lo que tradicionalmente se habría entendido por "consulta" en un sentido técnico en el Antiguo Régimen, esto es, el acto como herramienta para formar la voluntad política consistente en otorgar una opinión o un pronunciamiento en un flujo ascendente de comunicación desde una instancia inferior (como un Consejo) hacia una más alta (como el monarca), dentro del esquema jurisdiccional de ejercicio del poder del Antiguo Régimen[31]. El marco periodístico en que se inscribieron las consultas que aquí nos ocupan estaba igualmente distanciado del mundo de cuerpos, consejos y juntas de la naciente Administración decimonónica española, por lo que tampoco parecían encajar estas en la nueva formulación de la consulta (esto es, como lo "pura" o "meramente" consultivo), separada de lo gubernativo o administrativo; y solo podrían, si acaso, identificarse con una vulgar y muy general noción de "consulta" en una de sus polisémicas acepciones, como la mera petición o emisión de un dictamen[32]. Empero, la dinámica consultiva que se puso en marcha en la prensa hipotecaria merece una, aun si breve, consideración.

La actividad consultiva se comenzó a desarrollar del siguiente modo: los notarios y los registradores enviaban una consulta a la redacción de la revista que era resuelta, también por la redacción, en una sección especialmente reservada a las demandas y las resoluciones de breves dictámenes. Se consultaba sobre prácticamente cualquier cuestión referida a la interpretación y la aplicación de la legislación hipotecaria, y también se "consultaban" propuestas particulares de reformas, concernientes a aspectos sustantivos de la legislación y a asuntos del estatuto de los registradores y los notarios: la certificación de inscripciones pedidas por tribunales eclesiásticos, los aranceles de los juzgados municipales, las diligencias de deslinde en propiedades de particulares, la caducidad de las anotaciones, la manera de trasladar a los libros modernos los asientos de documentos privados que existían en los libros antiguos, las fechas desde las cuales se podían contar diversos plazos consignados en la Ley Hipotecaria,… El catálogo de preguntas era, en fin, muy prolijo.

La tendencia a incluir en el contenido de la revista una sección dedicada a las consultas de sus suscriptores fue iniciada por la *Gaceta de Registradores y Notarios* en enero de 1863. Hasta entonces, los registradores y los notarios habían enviado de forma autónoma múltiples consultas de la redacción de la publicación que habían sido sistemáticamente resueltas y remitidas a sus solicitantes por privado. Sin embargo, la multiplicación de aquellas consultas y la imposibilidad de poder resolver y enviar todas ellas en un plazo razonable hizo que la *Gaceta de Registradores y Notarios* optara por crear una nueva sección en el seno de la revista en la que se comenzarían a publicar, en general, resoluciones dictadas por la Dirección general del Registro de la propiedad y, en particular, consultas resueltas enviadas a la revista. Si bien se aseveraba que los lectores debían considerar como oficiales todas las consultas resueltas y publicadas en la revista, no quedó del todo claro si aquellas eran resueltas explícitamente por la Dirección o si, por el contrario, se trataba de resoluciones "autorizadas" por la Dirección pero redactadas por la propia revista[33].

No obstante, el origen ciertamente dudoso de la respuesta consultiva consignada en las revistas era aún más explícito en el caso de las demás publicaciones periódicas como *La Reforma Legislativa* o la *Gaceta Jurídica* pues estas, a diferencia de la *Gaceta de Registradores y Notarios*, comenzaron sus trayectorias en la imprenta directamente incluyendo la sección de consultas, a semejanza de la *Gaceta de Registradores y Notarios*, pero sin aclarar de forma definitiva la fuente de las resoluciones. En realidad, las secciones consultivas, de forma similar a las secciones oficiales, se definieron muy pronto como elementos imprescindibles para garantizar a las revistas las suscripciones necesarias para su supervivencia, pues aportaban un elemento de *auctoritas* o de opiniones bien fundadas que atraían a los lectores hacia su compra, en tanto en cuanto aquellos profesionales se servían frecuentemente en sus oficios de las soluciones que se aportaban en ellas[34].

En cualquier caso, ni siquiera el hecho de que las resoluciones de las consultas fueran oficialmente emitidas por la Dirección general del Registro de la propiedad y publicadas por las revistas eximió a estas últimas de estar al borde de entrar en un conflicto jurisdiccional. En efecto, poco tiempo después de que la *Gaceta de Registradores y Notarios* inaugurara su nueva sección de consultas, se alzaron voces inquietas por la posibilidad de que, mediante las consultas que se resolvían en la revista, se estuviera traspasando el ámbito jurisdiccional de los tribunales ordinarios, debido a que los registradores consultaban frecuentemente casos que afectaban directamente a la validez y la subsistencia de los derechos particulares. Con todo, la *Gaceta de Registradores y Notarios* defendió vehementemente la dinámica consultiva de la revista. El Reglamento orgánico de la Dirección del registro de la propiedad autorizaba la consulta "literal y terminante" sobre el efecto y la eficacia de las inscripciones, aun cuando pudieran afectar a derechos particulares, sostenía la *Gaceta*, y las contestaciones de la Dirección no invalidaban la jurisdicción de los tribunales. En este sentido, la redacción de la revista afirmaba que:

> "La aplicación indudable del principio de que a los tribunales ordinarios corresponde el conocimiento de las cuestiones sobre derechos particulares, no excluye por tanto la competencia de la Dirección en su procedimiento natural (…) La consecuencia de llevar la preponderancia del poder judicial, con la exageración de un principio, sería el extremo de cohibir la acción regular y necesaria del poder ejecutivo o de gobierno. Ni puede concluirse tampoco, en fuerza de las anteriores indicaciones, que la acción gubernativa y la judicial vayan jamás a confundirse en un procedimiento, por más que exista cierta identidad en la naturaleza de los intereses a que entrambas se consagran (…)"[35].

A pesar de la energética defensa de la forma en que se llevaba a cabo la actividad consultiva de la *Gaceta de Registradores y Notarios*, esta se vio obligada en abril de 1863 a dividir la sección en "consultas oficiales", resueltas en teoría por la Dirección general del Registro de la propiedad y en "consultas particulares", resueltas por la redacción de la revista, a causa de "la confusión que han encontrado algunos de nuestros suscriptores entre las consultas resueltas"[36].

En realidad, el propio hecho de que la *Gaceta de Registradores y Notarios* hiciera una labor de divulgación de las consultas resueltas por la Dirección general del Registro de la propiedad era ya enormemente relevante. La Dirección, en un principio, tenía encomendada la labor de desarrollar una doctrina general sobre la legislación hipotecaria que funcionara como complemento de la Ley y su Reglamento a través de las resoluciones que emitía. No obstante, el circuito consultivo previsto por la ley discurría por un sendero ciertamente más sinuoso, pues, según el Reglamento de la Dirección, el registrador debía enviar su consulta al juez de primera instancia, quien, a su vez, debía comuni-

carlo al regente de la Audiencia, y solo en caso de que este último discrepara de la decisión del juez, debía elevarla a la Dirección general para que esta resolviera mediante una resolución. De hecho, en un principio las consultas no eran fácilmente accesibles, pues no fue obligatoria su publicación en la *Gaceta de Madrid* hasta 1874. Sin embargo, la *Gaceta de Registradores y Notarios* las publicó prácticamente desde sus inicios en la imprenta, en 1863, por lo que, en parte, fue la principal responsable de la difusión de la doctrina de la Dirección entre los miembros del cuerpo de registradores de la propiedad durante más de una década[37].

La consulta, sea como fuere, se elevaba de forma anónima −pues era la revista, a pesar de ser una entidad privada, la que se encargaba de recibir y anonimizar la consulta para publicarla[38]− y nunca constaba en la publicación el nombre del registrador que la había formulado. La propia *Gaceta de Registradores y Notarios* admitió en uno de los números anteriormente citados que la actividad consultiva con la revista como puente tenía por objeto, entre otros, el de "evitar a los registradores el trabajo de consultar a su centro directivo"[39]. La forma de llegar a la Dirección general del Registro de la propiedad quedaba también notablemente simplificada por la mediación de las revistas, pues en lugar de pasar por el juez de primera instancia y por el regente de la Audiencia, se podía obtener una respuesta más directa y expedita si el conducto era la revista, y, de nuevo, como el registrador podía no hacer público su nombre ni su registro, podía llegar a eludir la responsabilidad que le correspondiera en determinados asuntos. De hecho, a partir de 1880 la revista *La Reforma Legislativa* dio un paso adelante y decidió comenzar a cobrar por el servicio urgente de resolución de consultas a sus suscriptores[40]. La empresa pareció resultar lucrativa, pues en 1888 la *Gaceta de Registradores y Notarios* imitó a su homóloga e inició un servicio oneroso de resolución de consultas cuyas tarifas, además, estaban clasificadas en razón de sus plazos y de su complejidad[41].

Se trataba, en pocas palabras, de una forma de privatización de la consulta entre los registradores y la Administración que, como se ha señalado anteriormente, tenía por objeto, además de cuestiones doctrinales, intereses propios del registrador, como las condiciones de jubilación, sus honorarios, las incompatibilidades y, en general, cualquier cuestión relacionada con su estatuto personal[42].

III.3. La *Gaceta de Registradores y Notarios* como órgano oficial del Ministerio de Gracia y Justicia

La última de las tres vertientes del carácter oficial de las revistas concernía únicamente a la más antigua y fructífera de todas: la *Gaceta de Registradores*

y Notarios, pues solo esta publicación logró, durante un bienio, convertirse en órgano oficial del Ministerio de Gracia y Justicia. La *Gaceta*, efectivamente, anunciaba con grandes fastos en abril de 1863 que S.M. la Reina, tras una instancia elevada por el director de la revista, Julián María Pardo, y oída la Dirección general del Registro de la Propiedad, se había servido declarar órgano oficial a la *Gaceta*, con el fin de publicar "cuantas órdenes y disposiciones se le remitan, procedentes del ministerio, en los términos que lo hacen los Boletines oficiales de los demás ministerios"[43].

Se trataba, por tanto, de una dimensión de lo oficial muy estrechamente relacionada con las anteriores, pues se derivaba en gran parte de la ausencia de un sistema de publicación formal de las normas y de la necesidad del Ministerio de hacer llegar oportunamente a funcionarios y letrados los reglamentos, circulares y providencias que iba dictando. No obstante, sus efectos iban más allá del mero auxilio en la publicidad de la normativa ministerial, pues cuando se declaraba que a partir de entonces el escudo de las armas reales que se incorporaría a la cabecera de la revista aseguraba siempre la autenticidad todas las noticias que se publicaran, se podía llegar a entender también que ese carácter auténtico se extendía al contenido completo de toda la publicación, incluyendo las interpretaciones y discusiones doctrinales o la resolución de consultas particulares, lo cual a su vez entronca con la segunda de las facetas de lo oficial, esto es, la actividad consultiva.

Aquella cabecera real, pese a todo, duró poco. Apenas dos años después, en 1865, desapareció la condición de "órgano oficial" del Ministerio de Gracia y Justicia del encabezado de la revista, sin que constara la causa del cese; y la *Gaceta* retomó su actividad habitual hasta que, en 1869, el que fuera su fundador y director, Julián María Pardo, abandonó su puesto para asumir el cargo de juez de primera instancia en Madrid. Pardo sería seguidamente sustituido por Enrique Ucelay, fundador de la antigua *Revista del Notariado y del Registro de la propiedad*, la cual se había refundido tiempo antes con la propia *Gaceta*. A partir de entonces la *Gaceta de Registradores y Notarios* continuaría su rumbo con un nuevo subtítulo: "*Revista del Notariado, del Registro de la Propiedad y de Juzgados de Paz*"[44].

IV. EL FIN DE SIÈCLE DE LAS REVISTAS: ENTRE ULTRAMAR Y LA ASOCIACIÓN

IV.1. Asociacionismo de final de siglo

En las últimas décadas del siglo XIX se multiplicaron las iniciativas destinadas a agrupar a los miembros del cuerpo de registradores de la propiedad en un

colegio o asociación. Las principales inquietudes de los registradores, en aquellos años, continuaban fluctuando entre las posibles reformas de la Ley Hipotecaria, las problemáticas derivadas del mantenimiento del Registro de la propiedad y las demandas de mejora en su estatuto personal[45].

En este sentido, y si bien no era un problema enteramente nuevo, adquirió una enorme relevancia en el contenido de las revistas la cuestión de si la liquidación del impuesto sobre derechos reales y bienes patrimoniales debía encomendarse o no a los registradores de la propiedad. Aquello se reveló durante esos años como un asunto trascendental que resultaba determinante para el futuro de la clase de los registradores. Sobre este respecto se pronunciaron la mayoría de las revistas en contra de aquella posibilidad, como constató *La Reforma Legislativa* cuando señaló que "en diversos números de la *Gaceta de Registradores y Notarios* y en otros de *La Reforma Legislativa* se han patentizado con obvias razones los inconvenientes de la reunión de aquellos cargos en las mismas personas o funcionarios públicos"[46].

Sin embargo, aquella opinión contraria a la opción de que los registradores se encargaran de liquidar el impuesto no era en absoluto unánime. Así, por ejemplo, se pronunció un suscriptor de la *Gaceta de Registradores y Notarios* en 1888, que manifestó, en contra de la opinión generalizada vertida en la prensa, que no había más remedio que encomendar la liquidación a los registradores, pues eran precisos unos conocimientos muy especializados en el derecho de propiedad y en la legislación hipotecaria. Aquellos conocimientos, realmente, solo los podían tener los registradores de la propiedad, y por tanto debían ser ellos quienes se ocuparan de ello, también, asimismo, porque no debían "crearse empleos innecesarios ni establecer nuevos sueldos que gravasen más a la pobre nación española"[47].

La cuestión de la liquidación de los impuestos es únicamente uno de los múltiples ejemplos que ilustran cómo las revistas abordaron algunas de las cuestiones más problemáticas en relación con la legislación hipotecaria y con la propia configuración de la profesión de registrador de la propiedad, y de cómo algunas de esas cuestiones permanecieron latentes en el debate público contenido en la prensa profesional durante muchos años.

Por otra parte, a finales de la década de 1880 se celebraron una serie de congresos regionales de registradores que, con el objeto de preparar un ulterior congreso nacional, que se celebraría en 1886, se ocuparon de temas determinantes para el futuro del cuerpo: algunos de largo recorrido, como la liquidación de los impuestos de derechos reales por parte de los registradores, la cuestión de los honorarios y del arancel; y otros que eran fruto de discusiones más recientes, como la posibilidad de la fundación de un montepío para los registradores, la forma de provisión de los registros y la conveniencia de que los registradores se integraran

en la carrera judicial. Se discutió, asimismo, un nuevo proyecto de reforma de la Ley Hipotecaria para su presentación a las Cortes[48].

El agridulce estado de ánimo de la clase de los registradores en aquellos años se refleja especialmente bien en el siguiente fragmento de un editorial de la *Gaceta de Registradores y Notarios,* que hizo balance de las primeras celebraciones de congresos de registradores:

> "Quien no procura por sí, que no espere que otro haga sus veces espontáneamente. He aquí una máxima que debe tener aprendida el cuerpo de registradores de la propiedad. Creado con aparatosa ostentación, mimado por los Gobiernos, respetado por todos en sus condiciones y en el desempeño de su cometido, ha venido poco a poco descendiendo de aquel glorioso pedestal hasta el punto de tener que lastimarse de su suerte, sin que haya podido impedirlo la generosa y cariñosa ayuda de la prensa profesional. Por eso no hace mucho tiempo que, volviendo los ojos a sí, empezó a pensar que era necesario salir de la alucinación en que estaba y poner los medios para volver a su primera situación, y siendo esta idea más que general unánime, casi se cuentan tantas manifestaciones de ella como Registradores hay. Así fue como pudo conseguirse la celebración de los Congresos regionales que pusieron patente a los ojos del Gobierno y de los hombres de ley, no solo la injusticia con que esta benemérita clase era tratada, sino la causa de esta conducta y los remedios que podían y debían emplearse"[49].

En la década de 1890 se multiplicaron los congresos nacionales de registradores, de los cuales merece especial mención el celebrado en Santiago de Compostela en 1891. Aquel congreso, cuya convocatoria tuvo amplia difusión en todas las revistas de registradores, tuvo como objeto la discusión de reformas como la defensa clara de la diferenciación entre notarios y registradores, la creación de bancos regionales, la promoción de la movilidad del crédito territorial, el registro mercantil, la accesibilidad del público de los documentos notariales o el rechazo a la contratación de los registradores por el Estado como funcionarios corrientes, las relaciones del Código Civil con la Ley Hipotecaria y la conveniencia de armonizar con algunos preceptos de esta otros de la Ley de Enjuiciamiento Civil[50].

Fue también a finales de siglo cuando la denominación de "derecho hipotecario" como disciplina comenzó a perder su hegemonía entre los letrados y la clase de los registradores. Bienvenido Oliver defendió en 1892 que se distinguiera entre el régimen hipotecario, que haría únicamente referencia al contenido del derecho de hipoteca, y el derecho o régimen "inmobiliario", que consistiría en todas las normas relacionadas con la publicidad y las condiciones de la transmisión de la propiedad y otros derechos reales a través del Registro de la propiedad[51]. Sobre la obra de Oliver, la redacción de *La Reforma Legislativa*, que había

anunciado su publicación por todo lo alto, destacó precisamente el atrevimiento de Oliver de proponer la expresión de "derecho inmobiliario" para referirse a la disciplina[52].

IV.2. Los registradores en Ultramar

Otra circunstancia que afectó profundamente a la composición del cuerpo de registradores de la propiedad fue la extensión de la Ley Hipotecaria a las provincias de Ultramar. Estos territorios recibieron la legislación hipotecaria de forma tardía debido a la especialidad ultramarina en que se enmarcaban, que tenía como consecuencia, entre otras, que las reformas que se adoptaran en la Península no se extendían necesariamente a las posesiones de Ultramar[53]. La Ley Hipotecaria, en consecuencia, no llegó a Puerto Rico y a Cuba hasta finales de la década de 1870 −en 1878 y 1879, respectivamente− y no se aplicó en Filipinas hasta 1889, debido principalmente a la precariedad de la tenencia de la tierra y a la débil presencia de la Administración colonial en aquel Archipiélago[54].

El director de *La Reforma Legislativa*, Víctor Arias Lombana, celebró la extensión de la Ley Hipotecaria a Puerto Rico y expuso que aquello evidenciaba las bondades del "indestructible sistema hipotecario español". Se trataba, en palabras de Arias Lombana, de un gran triunfo de la doctrina hipotecaria, en muchas ocasiones consignada en la prensa profesional, si bien advertía que debía tenerse en cuenta que la propiedad rural de Puerto Rico y de Cuba, pese a ser muy productiva, no lo era tanto en relación con el arancel de los registradores, y que la propiedad en la Antilla menor estaba repartida en muchas pequeñas haciendas, por lo que podían verse afectados los honorarios de los nuevos registradores que allí se establecieran[55].

Así pues, a partir de esos años se articularon registros y se crearon plazas de registrador de la propiedad en las posesiones caribeñas de España, y se comenzaron a anunciar las vacantes de registros en las revistas. Los registradores que quisieran solicitar las vacantes debían dirigir sus escritos al Ministerio de Ultramar por conducto de la Dirección general de Gracia y Justicia en el plazo de 30 días a contar desde la publicación del anuncio en la revista correspondiente.

El recibimiento en la prensa profesional de la trasposición de la Ley Hipotecaria a la otra colonia española, Filipinas, fue aún más frío. Cuando se dio a conocer que el Ministerio de Ultramar preparaba un borrador de Ley Hipotecaria para el Archipiélago, la *Gaceta de Registradores y Notarios* se limitó, en un principio, a demandar al Ministerio que se estableciera un turno para ingresar por oposición a la carrera como lo tenían los abogados y notarios en Cuba y en Puerto Rico, y que no se excluyera de las oposiciones a aquellos quienes habían

realizado los estudios de Derecho y Notariado en la Universidad de Manila[56]. Lo cierto es que, en aquellos momentos, las revistas profesionales de registradores estuvieron prácticamente dedicadas por completo a las discusiones en torno al proyecto de Código Civil, por lo que la cuestión filipina pasó más desapercibida de lo que lo habían hecho los casos cubano y puertorriqueño. Muestra de hasta qué punto los contenidos referidos al proyecto de Código Civil acapararon el contenido de las revistas fue el hecho de que en marzo de 1889 la *Gaceta de Registradores y Notarios* decidera reducir drásticamente la extensión de su sección oficial para incorporar más páginas que abordaran el Código[57].

Ciertamente, la entrada en vigor de la legislación hipotecaria en aquellas provincias ultramarinas implicó un profundo aumento de la distancia entre una parte reducida pero importante del cuerpo de registradores de la propiedad. Aquella distancia no solo fue geográfica, sino también corporativa, pues los registradores destinados en Cuba, Puerto Rico y Filipinas dependían del Ministerio de Ultramar y no del Ministerio de Gracia y Justica.

En consecuencia, si bien se podría pensar que la extensión de la Ley Hipotecaria a Ultramar conllevó, para lo que concierne al presente artículo, una prolongación equivalente del contenido de las revistas de registradores a cuestiones ultramarinas, lo cierto es que la prensa se enfrentó de una forma muy diferente a los registros y a la legislación hipotecaria en las posesiones ultramarinas de España. Mientras que las revistas profesionales fueron protagonistas en el proceso de establecimiento del régimen de publicidad inmobiliaria en la Península, en Ultramar adoptaron un rol más pasivo, se comportaron por lo general más como espectadoras que como partícipes. La razón de ello era evidente: que el Ministerio de Ultramar hubiera decidido extender la Ley Hipotecaria a aquellos territorios y crear un cuerpo de registradores en ellos no suponía una mera ampliación del ámbito geográfico del cuerpo de registradores peninsulares, sino que suponía la creación de un cuerpo profesional nuevo y diferente del anterior. Ello se explica a partir del fenómeno de la departamentalización de los empleados públicos en España, por cuanto que la Administración se había configurado en una pluralidad de cuerpos determinados por su adscripción a un determinado departamento ministerial. Registradores peninsulares y registradores de Ultramar eran, consecuencia, cuerpos diferentes, y, consecuentemente, las revistas de los registradores −esto es, de los registradores peninsulares− no expandieron su protección corporativa a sus homólogos ultramarinos, sino más bien al contrario: se enfrentaron a ellos, en ocasiones con indiferencia, y en otras ocasiones con abierta hostilidad[58].

Por consiguiente, la defensa del cuerpo de registradores de la propiedad de Ultramar debe buscarse en un sector distinto de la prensa especializada: las revistas orientadas a los empleados públicos de Ultramar. Fundadas y dirigidas por

altos funcionarios del Ministerio de Ultramar, publicaciones como la *Revista de Legislación y Jurisprudencia de Ultramar*, *La España Oriental*, la *Revista Jurídica de Ultramar* y la *Revista de Administración (La Habana)* desempañaron un papel doblemente protagonista: en la articulación de una pluralidad de instituciones y dispositivos jurídicos, incluido el régimen de publicidad inmobiliaria, en las provincias ultramarinas; y en la construcción de lazos corporativos entre los registradores ultramarinos y otros funcionarios de Ultramar.

Que los registradores de la propiedad peninsulares y ultramarinos eran cuerpos distintos era una cuestión patente, que las revistas daban por hecho, si bien con diferentes perspectivas. En el primer editorial de la *Revista de Legislación y Jurisprudencia de Ultramar* −cuyo fundador y director fue Federico Pons y Montells, a la sazón jefe de administración en la Sección de Gracia y Justicia del Ministerio de Ultramar−, dedicado al estudio de la cuestión hipotecaria en Ultramar, se afirmó tajantemente que la Dirección de los registros de Ultramar debía depender por completo de su centro natural, esto es, el Ministerio de Ultramar, "con entera separación de los Registros de la Península"[59].

En las revistas dirigidas a los registradores peninsulares el enfoque fue opuesto. La aplicación de la Ley Hipotecaria en Ultramar había provocado numerosos conflictos que llegaron al Consejo de Estado, la mayor parte de ellos, relacionados con la utilización de criterios diferentes en la asignación de los turnos de provisión de registros. El Consejo de Estado acabó fallando a favor del criterio promovido por el Ministerio de Ultramar, y no por el utilizado por el Ministerio de Gracia y Justicia. Este asunto generó enormes quejas y debates en la prensa, y ocupó un lugar importante en el contenido de las publicaciones durante aquellos años. Aún diez años después de la llegada de la legislación hipotecaria a Ultramar persistía el malestar de los registradores peninsulares, quienes continuaron con esa tendencia sistemática a diferenciarse y oponerse al cuerpo de registradores destinados en Ultramar. En 1888 se publicó un editorial en la *Gaceta de Registradores y Notarios* que se lamentaba de que "hay una doble individualidad de los registradores, porque con saber que, siendo una la ley, son dos los criterios aplicados, queda patente la duplicidad de los derechos, antagónicos entre sí, según que se pretenda un registro en Ultramar o en la Península"[60].

En cuanto a las secciones consultivas de las revistas, las consultas sobre cuestiones de Ultramar se incorporaron a ellas prácticamente desde el primer momento. Muchas de ellas, en un principio, estuvieron relacionadas con la transición desde el antiguo régimen de oficios de Anotadurías de hipotecas al régimen de publicidad inmobiliaria de la Ley Hipotecaria. A modo de ejemplo, en enero de 1880 se publicaron unas consultas en *La Reforma Legislativa* acerca de si los antiguos anotadores de hipotecas de Ultramar podían continuar ejerciendo como notarios una vez se habían revertido al Estado aquellos oficios. La

redacción de la revista dio una respuesta negativa, fundamentada en que "si se suprimen o revierten los cargos de anotadores de hipotecas o los escribanos de guerra que lleven aneja la fe pública extrajudicial, suprimidas quedan ipso facto las notarías correspondientes"[61]. No obstante, las respuestas a aquellas consultas no dejaron de tener un carácter de opinión más que un carácter oficialmente autorizado, en contraste con las consultas resueltas y publicadas por las redacciones de la *Revista de Legislación y Jurisprudencia de Ultramar* y, particularmente, la *Revista Jurídica de Ultramar (Legislación, Doctrina y Jurisprudencia Ultramarinas. Bibliografía jurídica, española y extranjera)*. Esta última revista, dedicada expresamente a "las clases que en nuestras provincias ultramarinas rinden culto a la aplicación del derecho: magistrados, jueces, ministerio fiscal, registradores de la propiedad, abogados, notarios, procuradores y auxiliares de los juzgados y tribunales", había sido fundada en 1894 por José Sánchez Vílchez, jefe de negociados en la sección de los Registros y del Notariado del Ministerio de Ultramar, y fue la publicación que más consultas recibió y resolvió de registradores destinados en las provincias ultramarinas españolas, lo que la convirtió en una de las principales protagonistas en el desarrollo del régimen de publicidad inmobiliaria en Ultramar durante los últimos años del siglo XIX.

Con todo, la prensa profesional hipotecaria no dejó de publicar artículos, consultas y editoriales sobre asuntos relacionados con los registros ultramarinos, si bien se trataba de cuestiones que eran de interés para aquellas publicaciones precisamente por su posible incidencia en el cuerpo de registradores de la propiedad de la Península. Así, por ejemplo, la cuestión registral filipina generó una notoria preocupación en las revistas de registradores. Los rumores de que el Ministerio de Ultramar iba a acordar con el Ministerio de Gracia y Justicia la completa asimilación del cuerpo de registradores de Filipinas con el cuerpo peninsular provocó que se escribieran numerosos editoriales y artículos enviados por registradores suscriptores de las revistas preguntando por cómo iba a afectar aquel asunto a la provisión de vacantes de registros en la Península. No obstante, no se dejaba de percibir una sensación de impotencia en aquellos escritos, que no hacían más que poner de manifiesto el hecho de que las revistas a menudo se veían obligadas a actuar como receptoras de las políticas registrales adoptadas en Ultramar, más que como operadoras o como participantes. En octubre de 1890 un registrador anónimo publicó, en esta línea, el siguiente mensaje en la *Gaceta de Registradores y Notarios*:

> "En breve será un hecho la asimilación de los Registradores de Filipinas con los de la Península. Las bases sobre que ha de descansar la medida, dícese que son beneficiosas, y por lo tanto aceptables para los que han visto sobre el terreno las dificultades de conseguir en breve plazo un mediano bienestar en tan lejanas tierras (…) Deseamos nosotros que se

> medite bien cuanto al asunto se refiere y que las disposiciones que se dicten *organizando la consolidación de las clases* no sean, por demasiado justas hoy, germen o motivo, más adelante, de desbarajuste en los turnos de provisión"[62].

Cuando, finalmente, se aprobó el decreto de asimilación en diciembre de 1890, algunos registradores expresaron su indignación en la prensa hipotecaria. Otro registrador anónimo publicó en la *Gaceta de Registradores y Notarios* que

> "Este decreto envuelve ni más ni menos que la total anulación para los Registradores peninsulares de uno de los tres turnos de provisión de vacantes, por cuanto que en Filipinas, no han resultado registros ni de quinta clase, hay catorce nada menos que se clasificaron como de primera (…) cuando aquellos funcionarios entren a disfrutar los derechos que les otorga el decreto, vendrán a secuestrar, bonitamente amparados en la categoría que se les reconoce, cuantos registros de la Península valgan algo"[63].

La redacción de la *Gaceta de Registradores y Notarios*, al respecto, contestó que "Quizá en algún extremo exagera el digno registrador, cuyos lamentos encontramos en general muy justificados, mas hay puntos en los cuales pueden considerarse perjudicados los que prestan sus servicios en la Península"[64]. En cambio, *La Reforma Legislativa* tuvo un mejor recibimiento del decreto y calificó de encomiable la actividad del Negociado de los Registros y del Notariado del Ministerio de Ultramar al ordenar la asimilación al cuerpo de la península de los notarios y los registradores de Filipinas[65].

Nuevamente, ante la hostilidad mostrada por las revistas de los registradores contra los registradores ultramarinos, serían las revistas destinadas a los empleados públicos de Ultramar las que asumirían la función de defensa corporativa de aquellos funcionarios. De este modo, la redacción de la *Revista Jurídica de Ultramar* contestó contundentemente a uno de los muchos artículos que había publicado la *Gaceta de Registradores y Notarios* arremetiendo contra los registradores de Ultramar, del cual se reproduce el siguiente fragmento:

> "Los registradores de la Península no entran dentro de los límites de esta publicación (…) pero desde el momento en que se habla de los Registradores de Ultramar, intentando, al parecer, zaherirles, y atribuyéndoles intenciones que seguramente no han tenido jamás, no podemos dejar de contestar (…) ¿Qué es lo que aquí encuentran de malo? ¿Es el hecho de que los registradores de Ultramar hayan comenzado en su mayoría en primera o segunda clase? Pues bueno será advertirle que esto no ha ocurrido más que una vez, cuando se crearon los Registros en Filipinas, y que, por otra parte, se trataba de un concurso abierto para todos (…) ¿sería justo darles las mismas ventajas que a los que tantos

> inconvenientes y peligros arrostraron? ¿Es que les molesta que a los Registradores de Ultramar se les computen ocho años de carrera para su jubilación? Pues pida la *Gaceta* que se les compute el mismo tiempo a los peninsulares (…) Siempre creímos, aparte de todas estas consideraciones, que si es verdad que la *Gaceta de Registradores y Notarios* representa a los de la Península y debe defender los intereses de esa respetable clase, sobre los intereses de clase están los intereses de patria, que aconsejan, dado el sistema colonizador de España no escatimar ventajas a quienes aumentan la corriente de emigración a nuestras colonias"[66].

Sea como fuere, y a pesar de los enormes esfuerzos de articulación de los nuevos registros ultramarinos, el recorrido de aquellos no sería muy largo, pues a finales de la década de 1890 comenzarían a abandonar gradualmente sus puestos, y para 1899, cuando finalizó la guerra con Estados Unidos, habían retornado prácticamente todos los registradores a la Península. Durante los años inmediatamente posteriores a la guerra hispanoamericana, aquellos registradores tuvieron que ser reubicados en la Península y reintegrados en el régimen común de publicidad inmobiliaria, que en algunos aspectos había seguido en Ultramar un curso diferente del peninsular, especialmente en el caso de las Islas Filipinas. No obstante, la reincorporación de los registradores ultramarinos no fue pacífica, pues estaban ligados a unos registros que ya no existían, por lo que no se sabía muy bien cómo proceder. No fue hasta enero de 1899 que el Ministerio de Ultramar declaró a todos los funcionarios de la carrera judicial y del Ministerio Fiscal en situación de excedencia en Ultramar, lo cual se hizo extensivo a los registradores de la propiedad, si bien algunos de ellos decidieron quedarse en las islas conquistadas por los Estados Unidos para continuar ejerciendo su profesión bajo el nuevo gobierno colonial norteamericano, lo cual supuso su baja inmediata e irrevocable del escalafón[67].

En abril de 1899 se dictaron normas para la reposición en la Península de los registradores excedentes de Ultramar. La política que adoptó el Ministerio de Gracia y Justica, una vez extinto el Ministerio de Ultramar, fue favorecer la colocación de los registradores, de la forma más expedita posible, y con prioridad, en los distintos turnos de acceso a los registros vacantes. La justificación era esencialmente acabar con la angustiosa situación en que habían quedado los registradores filipinos tras su declaración como excedentes sin sueldo. Algunos suscriptores estuvieron en profundo desacuerdo con la medida, como el registrador de León, que era lector y colaborador habitual de *La Reforma Legislativa*, que afirmó que:

> "No se entienda que no deploro los reveses sufridos por los actuales excedentes con el motivo de la guerra. Pero lo que no creo justo es que sus categorías, logradas a paso de carga, les den preferencia para ocupar

> puestos que tienen mejor ganados los antiguos de aquí en muchos años de ingrato trabajo poco productivo. Ahora mismo se ha llevado al registro de Oviedo el excedente de Cebú, de primera, que es de los primeros registradores nombrados para Filipinas, posesionados al embarcarse en octubre del 89, cuenta solamente nueve años y medio de carrera y ha pospuesto a un registrador que cuenta veintiocho años y a diecisiete más que llevan de quince a veintidós años"[68].

De hecho, aquel mismo registrador destinado en León elevó una instancia al Ministerio de Gracia y Justicia pidiendo que diera un paso atrás en aquellas medidas, y numerosos registradores se adhirieron a la petición por medio de firmas oficialmente consignadas en la revista *La Reforma Legislativa*. De nuevo cabe señalar que si se revitalizó el rol activo y protagonista de las revistas de registradores en la Península, ello fue por actuar en oposición a sus colegas ultramarinos, incluso en las últimas horas de aquel desafortunado cuerpo. Uno de aquellos excedentes de Ultramar decidió replicar a la instancia por medio de un artículo publicado de forma anónima en *La Reforma Legislativa*:

> "Desde que la pérdida de nuestras colonias ultramarinas hizo regresar a España a los registradores de la propiedad que habían servido sus cargos en aquellos países, comenzaron a lanzarse contra nuestra colocación en la Península argumentos a cuál más injustos e inspirados todos en miras completamente egoístas (…) Los que allá hemos ido, hemos padecido las molestias de una navegación larga y penosa, los rigores de un clima que a muchos ha costado la vida y a otros la pérdida para siempre de su salud, hemos soportado las molestias del trato con gente de otra raza y otra lengua y hostil siempre a nosotros (…) ¿Es que todo esto no merece algo? ¿Es que un personal que ha servido a su patria y a su carrera no merecía que se le atendiera y se le premiara? (…) Solo a nosotros los registradores [de Ultramar] no solo no se nos ha otorgado gracia alguna, sino que se nos han cercenado nuestros derechos, hemos tenido la oposición de nuestros compañeros (…) Esta petición, que en el terreno legal es un absurdo por no tener las leyes carácter retroactivo, ¿es justa? ¿es equitativa? ¿es siquiera humana?"[69].

En cualquier caso, durante los años siguientes se consiguieron reincorporar todos los registradores ultramarinos que habían regresado a la Península, si bien la solución a la que había llegado el Ministerio de Gracia y Justicia permaneció en la memoria colectiva del cuerpo de registradores como un asunto injusto y polémico. Años después, un editorial de la *Gaceta de Registradores y Notarios* ironizó sobre la cuestión cuando señaló que "Para los registradores ultramarinos, sus desdichas de la Patria han sido riquísimo venero de bienandanzas"[70].

IV.3. El inicio del siglo XX y la desaparición de las revistas tradicionales

El siglo XX comenzó, por consiguiente, con cambios significativos en la legislación hipotecaria, en la articulación profesional del cuerpo de registradores y en la doctrina que cada vez apostaba más por denominarse "inmobiliaria" en lugar de "hipotecaria". Estaba en el horizonte la próxima reforma de la Ley Hipotecaria, por lo que gran parte del contenido de las revistas se dedicó a la discusión sobre las posibles modificaciones que habrían de introducirse en la nueva ley. Fueron objeto de debate cuestiones como las informaciones posesorias y la conversión de estas en inscripciones de dominio por prescripción, la presunción posesoria favor del titular inscrito, la posible suspensión de los efectos de la fe pública o la extensión objetiva de la hipoteca[71].

En 1908 una Junta provisional de registradores de la propiedad promovió, por fin, la redacción del primer reglamento de la Asociación de Registradores. La asociación tenía como fines la unión corporativa de sus miembros, la mejora de la relación del cuerpo con la Administración y, en general, el fomento de las reformas de la Ley Hipotecaria beneficiosas para los registradores[72]. Las revistas, en términos generales, apoyaron con entusiasmo la idea de constituir una Asociación, si bien algunas de las propuestas de la Junta, encabezada por Julián Abejón, fueron objeto de duras críticas por parte de algunos redactores de las revistas. Tal fue el caso de un artículo de Carlos López de Haro publicado en la *Gaceta de Registradores y Notarios* en enero de 1908 que, al tiempo que secundaba la iniciativa de la Junta, vertía críticas sobre algunos de los postulados de Abejón:

> "La inscripción obligatoria que propone Abejón, absurdo del sistema alemán, es incompatible con el concepto de tercero, razón de existencia de la ley inmobiliaria, porque confunde y unifica en la substantividad de la inscripción forzosa las relaciones de derecho entre las partes y entre terceros (…) El Registro-Catastro es un error mayor, porque confunde los caracteres civil y administrativo de la propiedad inmueble (…)"[73].

Las críticas a la Junta provisional no fueron, en cualquier caso, unánimes. La *Gaceta de Registradores y Notarios* promovió incansablemente la adhesión a la Junta de registradores, pues

> "Mientras el enemigo acecha por todos lados, aspirando, ora a sustituir nuestra institución por el Catastro parcelario (…), ora a convertirnos en dependientes de las Oficinas provinciales de Hacienda, el Cuerpo de Registradores, que hoy no es tal Cuerpo, porque no existe unión entre sus miembros, permanece estático, indiferente ante el peligro, y los que osamos dar en la Prensa la voz de alarma somos, a juicio de muchas *notabilidades*, gente desocupada que padecemos *nostalgia de notoriedad*"[74].

Al mismo tiempo, la reforma hipotecaria favoreció que registradores y notarios, una vez más, colaboraran en algunas de sus propuestas y construyeran una alianza corporativa en la que los expedientes de posesión tuvieron un papel central: algunos registradores aceptaron apoyar a los notarios en su pretensión de compartir la función de tramitación de las informaciones posesorias a cambio de que los notarios, a su vez, respaldaran al cuerpo de registradores en sus reivindicaciones sobre la supresión del tercer turno de provisión de vacantes[75]. Con todo, la alianza entre ambos cuerpos quedó virtualmente clausurada cuando se promulgó, finalmente, la reforma en 1909[76].

Cuando se publicó el proyecto de ley de reforma de la Ley Hipotecaria, las reacciones de los registradores recogidas en las revistas fueron, cuando menos, ambivalentes. Uno de los puntos más importantes de la reforma, el de la coordinación del Catastro y el Registro, había quedado en suspenso, y no se había llegado a constituir un verdadero Banco Hipotecario público; pero se aplaudían las modificaciones referentes a la conversión de las inscripciones de posesión a inscripciones de dominio y al cierre de los libros de las antiguas contadurías de hipotecas. En otros aspectos, la decepción era "extraordinaria, profunda, inesperada", según uno de los principales promotores de la Junta de registradores, Agustín Ramos del Pozo, quien manifestó en la *Gaceta de Registradores y Notarios* su contrariedad por la forma de provisión de los registros que contenía la reforma[77]. En última instancia, si para algo sirvió la reforma en el cuerpo de registradores, fue para redoblar las ambiciones de asociarse en una agrupación de registradores:

> "La dilación es la muerte, cuando el remedio no llega a tiempo. Lo mismo los Registradores favorecidos por la fortuna que los desheredados, tenemos intereses comunes. Unámonos. Demos olvido al pasado, procurando armonizar los intereses contrapuestos para en adelante (…)"[78].

Dadas las circunstancias, y como era de esperar, la nueva Asociación de Registradores de la Propiedad fue un éxito, pues aunque la pertenencia era voluntaria, más del noventa por ciento de los miembros del cuerpo de registradores pertenecía a ella a cinco años de su fundación[79]. Las principales preocupaciones de la Asociación no eran exactamente signos de un cambio de era, pues continuaron rotando en torno a los incontables obstáculos que se presentaban en el diálogo con una Administración caracterizada por su acrecentada inestabilidad, en torno a cuestiones técnicas como el problema de la coordinación del Catastro y el Registro y a cuestiones corporativas como la dotación de los registros o las prestaciones mutualistas[80].

En cambio, sí se produjeron durante los últimos años de la Restauración otros hitos que señalaban más claramente un momento de inflexión en aquel

mundo de las revistas de los registradores y el derecho inmobiliario: las renovadas discusiones con respecto a la denominación de la disciplina y la desaparición de las dos revistas más emblemáticas de su ámbito, la *Gaceta de Registradores y Notarios* y *La Reforma Legislativa*.

En 1915 José Morell y Terry en sus comentarios a la Ley Hipotecaria formuló por vez primera en España el término "derecho registral". Para Morell y Terry, el "derecho registral inmobiliario" debía entenderse como una subespecialidad del derecho inmobiliario, y como una rama del Derecho cuyo objeto era el examen del estado de derecho de los bienes inmuebles para su inscripción en el Registro de la propiedad. No debían, por tanto, confundirse "derecho inmobiliario" con "derecho registral", y la expresión "derecho hipotecario" debía limitarse a describir la materia cuyo objeto era la Ley Hipotecaria[81].

Sintomáticas fueron también las retiradas de la imprenta de la *Gaceta de Registradores y Notarios* y *La Reforma Legislativa.* La primera despareció en 1919, y la segunda, apenas 4 años antes, por el trágico asesinato de su último director, Francisco de la Escosura, a manos de un antiguo dependiente de su notaría[82]. Lo cierto es que aquellas revistas durante esos últimos años habían dado numerosas señales de agotamiento. El contenido doctrinal se había ido vaciando, mientras que las cuestiones de orden corporativo llegaron a acaparar prácticamente la totalidad del contenido de las revistas. No parecía que la existencia de la Asociación de Registradores de la Propiedad hubiera atenuado la necesidad de expresar preocupaciones corporativas de los registradores, sino más bien al contrario. Cuestiones como la mutualidad de los registradores, el rol de los registradores como representantes en las Cortes, o la incompatibilidad del cargo de registrador con el cargo de diputado de las Cortes, la reincorporación de los registradores tras prestar servicios especiales, la clasificación de los registros o las oposiciones a registros fueron temas recurrentes en la prensa profesional de aquellos años.

Las cinco elecciones generales que se celebraron en la década de 1910 en España −en 1914, 1916, 1918, 1919 y 1920−, precisamente, pusieron en el centro de atención durante toda la década a una cuestión que hasta entonces no había sido examinada en las revistas de registradores, que era la del rol de los miembros del cuerpo en la vida política española. En efecto, se dedicaron ingentes páginas en la prensa profesional a analizar la incompatibilidad entre el cargo de registrador con el de diputado en las Cortes y sus consecuencias. A modo de ejemplo, un artículo suscrito por Vicente Tur justo después de las elecciones de 1914 manifestó que, si bien la incompatibilidad dispuesta por la ley era racional y justa, no tendría que ser así necesariamente:

> "No sufriría menoscabo una función por el ejercicio de la otra (…) Las horas en que el Registro está abierto al público, son distintas de aquellas en que funciona el Congreso (…) Tampoco sufriría menoscabo

> la función hipotecaria, porque un número limitado de Registradores de fuera de Madrid, pudiesen desempeñar el cargo de Diputado a Cortes, reservándoseles el puesto (…) Es conveniente, es preciso que algunos Registradores, de los más ilustrados a ser posible, tengan asiento en el Congreso: lo demanda el interés de la clase; lo exige algo que está por encima de este interés: el de la Institución misma del Registro (…)"[83].

A la sensación de agotamiento doctrinal de las revistas se sumó el sentimiento compartido por muchos registradores de decadencia de los registros de la propiedad, y de la profesión registral en general. Numerosas secciones "doctrinales" de las revistas se dedicaron esos años a discurrir sobre las posibles causas de aquella decadencia, y las formas de remediarla. En 1914, el hipotecarista Ramón Gayoso Arias publicó en la *Gaceta de Registradores y Notarios* un artículo titulado "La decadencia de los registros de la propiedad. Causas y remedios", en el que hacía un recorrido por distintos temas que se habían tratado en la prensa profesional −en la propia *Gaceta de Registradores y Notarios*, pero, sobre todo, en *La Reforma Legislativa*− en relación con el Registro, como la coordinación del catastro y el registro, la reforma de 1909 o la liquidación del impuesto sobre los derechos reales; y en el que instaba a "buscar el remedio adecuado para salvar de completa ruina el edificio hipotecario"[84]. En otro artículo publicado unos meses después, Gayoso afirmó que la decadencia era "tan notoria que no hace falta mucho esfuerzo para demostrarla". Ello se basaba en las estadísticas que proporcionaba el Ministerio de Gracia y Justicia sobre inscripciones y anotaciones en el Registro de la Propiedad, cuyo descenso se debía atribuir a la "fatídica" reforma de la Ley Hipotecaria de 1909. Como consecuencia de aquella reforma, según Gayoso, los registros estaban indotados y sus rendimientos eran nulos, mientras que los movimientos de registradores entre destinos habían aumentado considerablemente. Si el cuerpo de registradores de la propiedad estaba en declive, otros cuerpos profesionales asociados con la propiedad rural estaban en auge: los ingenieros agrónomos, en concreto, que estaban encargados del catastro, estaban "de moda", cobraban "espléndidos sueldos y más suculentas dietas" y estaban "dotados pródigamente", si bien resultaban de nula utilidad para las clases campesinas[85].

A pesar de las circunstancias dramáticas que pudieron causar el fin de estas revistas −o, al menos, de *La Reforma Legislativa*−, lo cierto es que la conclusión de ambos proyectos era indicativa de que, si bien el imperativo corporativo seguía muy vivo, aquel podía tomar nuevas formas en un momento en que los registradores estaban más unidos y organizados que nunca, y en un momento en que la disciplina había alcanzado, por fin, en una etapa de madurez.

V. "DOCTRINA IMPARCIAL CRÍTICA": EL CAMINO HACIA LA *REVISTA PROGETTO*

El vacío dejado por la *Gaceta de Registradores y Notarios* y *La Reforma Legislativa* no tardó mucho tiempo en ser llenado de nuevo. Apenas un año después de la interrupción definitiva de la *Gaceta* se inauguró el *Boletín de la Asociación de Registradores de la Propiedad*, con similares intereses corporativos y doctrinales pero con una organización menos difusa, pues estaba articulada en torno a la Asociación que le daba nombre, para aquel entonces ya plenamente consolidada. Su fundador y primer director fue el registrador, hipotecarista y agrarista Fernando Campuzano y Horma −a quien sucedería el también registrador e hipotecarista Narciso Aparicio Llobit[86]−, quien aseguró a los asociados en el primer número que el *Boletín* se creaba para colmar la "aspiración colectiva de tener un órgano de expresión apto para estrechar más y más lazos que deben existir entre compañeros y que al mismo tiempo sirviera para la defensa de los ideales del Cuerpo", al tiempo que expresaba su

> "Subordinación al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia y a los Ilustrísimos señores Directores Generales de los Registros y de lo Contencioso, en quienes confiamos encontrar nuestros más decididos amparadores, y a los que ofrecemos nuestra colaboración dedicada y entusiasta"[87].

La estructura del nuevo *Boletín* era reminiscente de revistas más antiguas, pues se dividía esencialmente en dos partes: una parte dedicada a cuestiones doctrinales de derecho inmobiliario y otra parte dedicada a cuestiones corporativas, entre las que se incluían la publicación de resoluciones de la Dirección general de registros y del notariado, noticias de los registros vacantes, noticias administrativas y las disposiciones legislativas publicadas en la *Gaceta de Madrid*[88]. A lo largos de sus cinco años de edición, el *Boletín* dedicó sus números al examen de cuestiones doctrinales y corporativas, como la discusión de los proyectos de reforma de la legislación hipotecaria o la ausencia de miembros del cuerpo de registradores de la propiedad en la Comisión de códigos[89].

No obstante, fue nuevamente el contenido de defensa de los intereses de la clase de los registradores refrendado por la Asociación de Registradores de la Propiedad el más importante del *Boletín*, lo cual se reflejó en el desarrollo del propósito corporativo en sus primeros números.

> "Para que toda colectividad se desenvuelva progresivamente, hacen falta tres cosas que por desgracia no existen en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad: unidad de pensamiento, unidad de acción y unidad de medios. Cuanto más numerosa es una agrupación, más difícil es unificar el idea (…) pero si además se da el caso de que los miembros que integran la entidad

> se hallan dispersos, en puntos alejados, sin un lazo sólido que los una sinceramente, entonces resulta casi imposible (…) Hay que desenvolver ampliamente el régimen hipotecario, cada vez más decaído y raquítico; hay que poner a los registradores en condiciones decorosas de hacerlo, y hay que pedir todo esto con fe, con entusiasmo, y sobre todo con fuerza (…) Se necesita, antes que nada, hacer un recuento de fuerzas, es preciso conocer las aspiraciones de todos, se requiere estudiarlas, impulsarlas, buscar el medio de llevarlas a la práctica y esta es acaso la más importante y casi exclusiva misión que se propone llenar este *Boletín*"[90].

El hecho de que el *Boletín* fuera la publicación oficial de la Asociación tuvo enormes consecuencias en la estructuración y el contenido de la revista, pues la matriz corporativa que la sustentaba disponía de muchos más medios que las revistas decimonónicas para ejercer un férreo control disciplinario sobre lo que en ella se publicaba. El *Boletín*, instrumento de expresión de la Asociación de Registradores de la Propiedad, advirtió en uno de sus primeros números que

> "Han llegado a la redacción, para su publicidad, varios trabajos de queridos y competentes compañeros, tratando temas, y exponiendo apreciaciones, que se separan bastante, por su fondo y por su forma, de la línea de conducta que nos trazamos y creemos deber seguir (…) Parece impropio todo alegato en contra [de las iniciativas de la Junta Central de la Asociación], y no cabe más que pechar con las consecuencias. Hemos colocado este *Boletín* en el plano que le creímos apropiado, y que se halla muy distante, por más alto, del que suelen ocupar las Revistas de esta clase (…) No extrañará, por todo ello, a nuestros amables colaboradores, que la Redacción, de acuerdo con la Junta, se reserve la facultad de estimar la procedencia de los artículos"[91].

El *Boletín de la Asociación de Registradores*, en definitiva, constituyó un último y exitoso esfuerzo por revitalizar un género de prensa especializada en derecho inmobiliario en el que eran protagonistas los sujetos que de él se ocupaban, los registradores, y en el que la labor de expresión de intereses corporativos era la principal razón de su existencia. Solo tres diferencias con respecto a las viejas revistas de registradores decimonónicas indicaban un cambio de rumbo: la desaparición de los notarios, que tras la aprobación de la reforma de la Ley Hipotecaria de 1909 comenzaron un camino definitivo de divergencia de la clase registral; la extinción de las secciones consultivas que tanta relevancia tuvieron en el siglo XIX; y, finalmente, la desaparición de las iniciativas individuales que dieron lugar a la creación de revistas como la *Gaceta de Registradores y Notarios* o *La Reforma Legislativa* y la consustancial identificación de la nueva publicación periódica con el ansiado órgano de representación, la Asociación de Registradores de la Propiedad.

Finalmente, en 1925 se fundó la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Su creador, Jerónimo González, contó con el apoyo económico de la Asociación de Registradores de la Propiedad a través de la sociedad "Publicaciones Jurídicas", que había sido impulsada por Vicente Cantos Figuerola, registrador y futuro ministro de Justicia durante la Segunda República. No obstante, la *Revista Crítica* nunca perteneció a la Asociación de Registradores formalmente, pues esta se limitó a ofrecer un soporte económico para la nueva publicación[92].

Lo cierto es que, desde su propio planteamiento, la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* tuvo una concepción que se acercaba mucho más que todas las revistas previas en este ámbito a la idea de "*revista progetto*", o "revista-programa" que formuló Paolo Grossi. Y, en efecto, si las revistas jurídicas derecho hipotecario y derecho inmobiliario de la segunda mitad del siglo XIX y principios del siglo XX tuvieron como rasgo esencial su carácter de defensa de los intereses de la clase de los registradores, la *Revista Crítica*, en cambio, se erigió con una línea editorial concreta, con un *programa* desarrollado por su creador, Jerónimo González. Paradójicamente, esta faceta emprendedora alejaba a la *Revista Crítica* más de su antecesor inmediato, el *Boletín de la Asociación de Registradores de la Propiedad*, caracterizado por ser el órgano de expresión institucional de la Asociación; y la acercaba a aquellas primeras revistas de registradores de la propiedad, fundadas también como iniciativas particulares privadas. Con todo, el enfoque era opuesto, pues la nueva *Revista Crítica* puso el foco, desde el primer momento, en lo que era precisamente parte de su denominación, "el derecho inmobiliario", más que en sus protagonistas, y la estructura que tenía se asemejaba mucho más a lo que hoy en día se entiende por una publicación académica-científica moderna que a una amalgama inconexa de secciones, anuncios, editoriales y artículos como era el caso de las viejas revistas de registradores creadas en el siglo XIX.

Aquel programa que se presentó en el primer número, en enero de 1925, por tanto, estaba dirigido a profundizar en cuantos problemas se agruparan bajo el lema "Propiedad y Derecho". La fundamentación del programa, como se ha expuesto al principio del presente artículo, residía en que la Ley Hipotecaria española, tras estar más de seis décadas en vigor, no había producido todos los beneficiosos resultados que se habrían podido esperar de ella. Las medidas legislativas eran "deficientes e inadecuadas" para el desarrollo del régimen hipotecario, la jurisprudencia estaba "cada vez más aferrada a los antiguos moldes", y el poder ejecutivo estaba más preocupado de la actuación política que de los progresos jurídicos. Los estudios inmobiliarios, al mismo tiempo, habían sido abandonados en Academias y Universidades. En respuesta, el cuerpo de registradores de la propiedad, como debía someter la legislación, la jurisprudencia y la doctrina al "punzante análisis de una doctrina imparcial crítica"[93].

En cuanto a las secciones de la nueva *Revista Crítica*, el programa explicitaba que, en principio, contaría con una sección de doctrina jurídica relacionada con cuestiones de propiedad territorial, con un enfoque histórico y sistemático; otra sección dedicada a comentarios sobre asuntos de actualidad hipotecaria; una sección sobre legislación española o extranjera en materia registral; una sección de jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección de los Registros, y secciones dedicadas a noticias bibliográficas, novedades y cuestiones suscitadas ante la Asociación de Registradores sobre legislación y el pago del impuesto de derechos reales[94].

El programa de presentación cerraba instando a registradores, notarios y profesores de Derecho en general a que colaboraran con la revista[95]. Y fueron, de hecho, algunos de los más notables juristas, historiadores, ingenieros, … quienes suscribieron los primeros artículos que publicó la revista, entre otros, Rafael Altamira, Niceto Alcalá Zamora, Ramón Roca Sastre, Fernando Campuzano, Felipe Sánchez Román, Carmelo Viña y Mey, Julián Abejón, Joaquín Garrigues, y el propio Jerónimo González. Entre las materias que se trataron en aquellos primeros números estuvieron la inscripción de los montes públicos, la coordinación del Catastro y el Registro, la historia de la propiedad comunal, estudios inmobiliarios comparados con Italia, China, Suiza, Austria, Cuba, Alemania, Bélgica, la República oriental del Uruguay, Argelia…, los estudios del derecho inmobiliario en la Universidad, la teoría del título y el modo, el registro naval, el Banco Hipotecario, la demarcación notarial, las aguas públicas y el registro de la propiedad, la servidumbre a favor del propietario, la subhipoteca, la renuncia en el derecho inmobiliario, el crédito agrícola y propuestas de reforma de la Ley Hipotecaria y del Código Civil[96].

Ahora bien, este sólido e intenso enfoque doctrinal, o científico, que difería de las anteriores revistas, no supuso un abandono completo del rol de expresión de intereses corporativos que se ha ido desarrollando a lo largo del presente artículo. También en el texto de presentación de la revista se explicitó esa visión corporativa: el cuerpo de registradores de la propiedad era el

> "Hijo legítimo y representante del espíritu animador de la Ley Hipotecaria, ha intentado en diferentes ocasiones organizar sus fuerzas y poner en juego sus recursos, con éxito que en verdad no ha correspondido a la sana intención ni a las elevadas orientaciones (…) En espera de nuevas energías que (…) avancen por el camino de la inscripción forzosa, mantengan al registrador en su puesto de juez territorial, mantengan al registrador en su puesto de juez territorial, promuevan la reforma del Centro directivo acercándolo a la triste realidad y vuelvan por los prestigios de la Institución de las personas (…) La *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* estudiará

> (…) expresar o discutir las aspiraciones del Cuerpo de Registradores y las modernas orientaciones de la Institución"[97].

De este modo se configuró una revista moderna, apartada de los antiguos estándares decimonónicos que, si bien estaba orientada a la consecución de un determinado *programa* mediante discusiones doctrinales rubricadas por los grandes juristas del momento, mantuvo al mismo tiempo el carácter corporativo de la publicación, tenía también por objeto principal las reivindicaciones de la clase de los registradores. Se ha señalado incluso que en aquellos primeros años la revista hizo un vigoroso ejercicio de militancia contra algunas cuestiones, como la del Catastro jurídico, que la llevó a desplegar un aparato de "disciplina doctrinal interna" mediante la cual se dejaba poco espacio a la divergencia doctrinal[98].

CONCLUSIONES

I. Las primeras revistas especializadas en derecho hipotecario y dirigidas al cuerpo de registradores de la propiedad contribuyeron de forma significativa a la articulación y regularización del régimen de publicidad inmobiliaria establecido en España en 1861.

II. El examen de la trayectoria de las revistas de derecho hipotecario y derecho inmobiliario en los siglos XIX y XX es de gran valor, pues las revistas no solo pueden describir la evolución de una disciplina jurídica, sino que también forman parte de ellas. Las revistas fueron operadores jurídicos que contribuyeron al nacimiento interno y al desarrollo del derecho hipotecario, y sin ellas no se puede entender la transformación de esa especialidad del derecho.

III. Las revistas de los registradores, incardinadas en los géneros más generales de "revistas jurídicas" y de "revistas profesionales", fueron tanto generadoras como producto de la cultura jurídica del siglo XIX, y su estudio puede revelar elementos esenciales de esa cultura jurídica, especialmente en todo lo concerniente a la construcción administrativa del Estado liberal, como la cuestión de la publicación formal de las normas, la configuración corporativa de la Administración pública o el funcionamiento de la difusión de la normativa ministerial.

IV. Las secciones consultivas de las revistas, cuya concepción de la "consulta" estaba muy alejada de la definición corriente de la consulta en el sentido técnico, fueron centrales en aquellas publicaciones y se cimentaron como instrumentos fundamentales que asistieron en la comprensión y la aplicación de la legislación hipotecaria entre los registradores responsables de ello. No obstante, la resolución de consultas

con la revista como nexo tuvo algo de problemático: en el caso de las consultas resueltas por la redacción de las revistas, porque el elemento de anonimato podía llegar a suponer una elusión de la responsabilidad en sus actuaciones del registrador consultante; y en el caso de las consultas "oficiales", resueltas por la Dirección general del Registro de la propiedad, porque los asuntos consultados que afectaban a derechos particulares podían hacer que se invadieran las competencias jurisdiccionales de los tribunales ordinarios.

V. La historia del Registro de la propiedad en España no se puede entender sin conocer la historia de sus protagonistas: los registradores de la propiedad, y estos operaron, se desarrollaron y se interrelacionaron en gran medida en el seno de sus revistas. El cuerpo de registradores de la propiedad, enormemente disperso por la Península española −y más aún tras la extensión de la Ley Hipotecaria a las provincias de Ultramar en los años 70 y 80 del siglo XIX−, no logró constituir una Asociación hasta 1908, por lo que una vía de expresar sus reivindicaciones y demandas ante la Administración fue la prensa especializada.

VI. Las revistas de los registradores fueron, ante todo, defensoras, no de la profesión registral en abstracto, sino de un cuerpo determinado: el cuerpo de registradores de la propiedad adscrito al Ministerio de Gracia y Justicia. Por ello, ante la distintiva departamentalización de los empleados públicos en España que implicaba que los registradores destinados en Ultramar fueron un cuerpo diferente en tanto que eran dependientes del Ministerio de Ultramar, las revistas de los registradores, por una parte, adoptaron roles más pasivos en lo que se refería a la articulación del régimen de publicidad inmobiliaria en las provincias de Ultramar y, por otra parte, se enfrentaron corporativamente a los registradores ultramarinos de forma similar a como se enfrentaron en ocasiones a funcionarios de otros ramos de la Administración, como los funcionarios de la Hacienda. A su vez, el rol de defensa de los intereses corporativos de los registradores de Ultramar sería asumido por un sector diferente de la prensa profesional: el sector de las revistas dirigidas a los empleados públicos de Ultramar.

VII. Notarios y registradores fueron cuerpos íntimamente enlazados desde la promulgación de la Ley Hipotecaria en 1861 y la correspondiente ley de reforma del notariado en 1862, debido a que ambos cuerpos operaron en muchos casos en un campo jurídico similar −esto es, en el establecimiento en España de la propiedad inmueble contemporánea− y a que su estatuto profesional compartió muchos distintivos, como la remuneración arancelaria o la dispersión territorial.

VIII. La función de expresión de intereses corporativos de las revistas sobrevivió al siglo XIX y también a gran parte del siglo XX, pues fue un fuerte elemento de cohesión de un cuerpo que, en un principio no estaba asociado y que, posteriormente, tenía la necesidad de construir un frente común para facilitar el diálogo con la Administración y para hacer frente a posturas doctrinales de reforma de la legislación hipotecaria que podían alterar profundamente el futuro del cuerpo, como las funciones del notariado, la provisión de los registros y la cuestión del Catastro. No obstante, la dimensión corporativa, si bien se ha diferenciado en el presente artículo de otras dimensiones como la doctrinal o la oficial, tiñó a todas las demás y definió sus características, de modo que no se podrían entender estas últimas sin la primera.

IX. La *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* fue heredera de una larga serie de revistas construidas en torno a los registradores de la propiedad y la disciplina jurídica del derecho hipotecario, pero fue también pionera en esa disciplina en construir una revista *progetto*, con un programa científico bien definido y que constituyó el elemento principal de la publicación, si bien el papel corporativo no fue abandonado completamente durante aquellos primeros años.

X. El análisis de este tipo de publicaciones, más allá de la mera extracción de datos concretos o aislados en materia de derecho inmobiliario, permite abordarlas como objeto de investigación en sí mismas. Ello constituye un ejercicio metodológicamente fructífero, en la medida en que proporciona información de inestimable valor acerca de la evolución interna de esta disciplina, ofreciendo una perspectiva alternativa a los enfoques tradicionales empleados para el estudio histórico y dogmático del derecho hipotecario.

FUENTES IMPRESAS

− Revistas consultadas

- *Boletín de la Asociación de Registradores de la Propiedad*.
  − Año 1, núm. 1 (1 de febrero de 1920).
  − Año 1, núm. 2 (10 de febrero de 1920).
  − Año 1, núm. 6 (20 de marzo de 1920).
- *Gaceta de Registradores y Notarios. Semanario jurídico-administrativo dedicado a los funcionarios del orden judicial, y especialmente a los registradores de la propiedad y a los notarios, fundado y dirigido por Don Julián María Pardo, abogado del ilustre Colegio de esta corte, con la colaboración de los jurisconsultos más distinguidos del foro español*.
  − Año 1.º, núm. 1 (9 de octubre de 1862).

- Año 2.º, núm. 15 (15 de enero de 1863).
- Año 2.º, núm. 16 (22 de enero de 1863).
- Año 2.º, núm. 19 (12 de febrero de 1863).
- Año 2.º, núm. 20 (19 de febrero de 1863).
- Año 2.º, núm. 26 (2 de abril de 1863).
- Año 2.º, núm. 27 (9 de abril de 1863).
- Año 7.º, núm. 319 (3 de diciembre de 1868).
- Año 8.º, núm. 369 (25 de noviembre de 1869).
- Año 28, núm. 1309 (5 de enero de 1888).
- Año 28, núm. 1310 (12 de enero de 1888).
- Año 28, núm. 1314 (9 de febrero de 1888).
- Año 28, núm. 1318 (8 de marzo de 1888).
- Año 28, núm. 1356 (29 de noviembre de 1888).
- Año 29, núm. 1373 (28 de marzo de 1889).
- Año 30, núm. 1452 (2 de octubre de 1890).
- Año 30, núm. 1461 (4 de diciembre de 1890).
- Año 46, núm. 2352 (2 de enero de 1908).
- Año 46, núm. 2359 (20 de febrero de 1908).
- Año 46, núm. 2362 (12 de marzo de 1908).
- Año 46, núm. 2363 (19 de marzo de 1908).
- Año 54, núm. 2681 (23 de abril de 1914).
- Año 54, núm. 2687 (4 de junio de 1914).
- Año 54, núm. 2697 (13 de agosto de 1914).
- *Anuario Legislativo Español (compilación de leyes, decretos y órdenes vigentes, tomadas de la Gaceta de Madrid, ordenadas por departamentos ministeriales, anotadas y concordadas con la legislación anterior, por la redacción de la Gaceta de Registradores y Notarios)*, año 1877, primer semestre. Madrid: Imprenta de J. M. Pérez.

• *La Reforma Legislativa. Revista de Legislación, Jurisprudencia y Administración, especialmente dedicada al estudio y aplicación de las leyes hipotecaria, de matrimonio y de registro civil y del notariado*.
- Año 3, núm. 105 (4 de enero de 1874).
- Año 8, núm. 373 (9 de marzo de 1879).
- Año 9, núm. 418 (4 de enero 1880).
- Año 9, núm. 420 (18 de enero de 1880).
- Año 9, núm. 421 (25 de enero de 1880).
- Año 9, núm. 458 (10 de octubre 1880).
- Año 20, núm. 1011 (10 de mayo de 1891).
- Año 20, núm. 1014 (31 de mayo de 1891).
- Año 20, núm. 1017 (21 de junio de 1891).
- Año 21, núm. 1057 (20 de marzo de 1892).
- Año 28, núm. 1436 (18 de junio de 1899).
- Año 28, núm. 1440 (16 de julio de 1899).

- *La Gaceta Jurídica. Revista General de Legislación, Jurisprudencia, Tribunales, Registro Civil, de la Propiedad y de la Fe Pública en España y en el Extranjero*.
  − Año 1, núm. 1 (8 de noviembre de 1876).
- *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*.
  − [Redacción] (1925). Nuestro programa, núm. 1, pp. 1-2.
- *Revista de Legislación y Jurisprudencia de Ultramar*.
  − Tomo I, núm. 1 (1877).
- *Revista Jurídica de Ultramar. Periódico semanal de legislación, doctrina y jurisprudencia ultramarinas*.
  − Año 1, núm. 6 (11 de febrero de 1894).

− Otras fuentes impresas

- [Ministerio de Gracia y Justicia] (1861) *Ley Hipotecaria, Reglamento general para su ejecución e instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro* (edición oficial). Madrid: Imprenta del Ministerio de Gracia y Justica.
- [Ministerio de Ultramar] (1899) Exposición y Real Decreto de 7 de enero de 1899 declarando excedentes sin sueldo a los funcionarios de la carrera judicial y del Ministerio fiscal y a los Registradores de la Propiedad del Archipiélago filipino. *Gaceta de Madrid*, año 238, núm. 8.
- [Ministerio de Ultramar] (1899) Exposición y Real Orden de 13 de enero de 1899 dando de baja en el Escalafón de Registradores a los que se han sometido al Gobierno norteamericano. *Gaceta de Madrid*, año 238, núm. 14.

BIBLIOGRAFÍA

CONDE NARANJO, E. (1996). Derecho entre interrogantes: Para una historia de la Consulta Jurídica. *Anuario de Historia del Derecho Español*, núm. 66, 973-986.

DE LA IGLESIA MONJE, M. I. (2007). *Fernando Campuzano y Horma. Hipotecarista y agrarista*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

DOUBAI SÁNCHEZ, B. (2025). Informaciones posesorias y *ad perpetuam* en Filipinas, en el establecimiento del Registro de la Propiedad (1880-1898). *Anuario de Historia del Derecho Español*, núm. 95, pp. 271-320.

FERNÁNDEZ-CREHUET, F (coord.). (2008). *Franquismo y revistas jurídicas. Una aproximación desde la filosofía del derecho*. Granada: Comares.

FERNÁNDEZ-CREHUET, F. y MARTÍN MARTÍN, S. (coords.) (2014). *Los juristas y el régimen. Revistas jurídicas bajo el franquismo*. Granada: Comares.

GROSSI, P. (1984). *La "cultura" delle riviste giuridiche italiane. Ati del primo incontro di studio. Firenze, 15-16 Aprile 1983*. Milán: Giuffre.

GROSSI, P. (1988). *"La scienza del diritto privato". Una revista-progetto nella Firenze di fine secolo. 1893-1896"*. Milán: Giuffre.

GROSSI, P. (1994). Las revistas jurídicas: un vacío historiográfico que es necesario colmar. En: V. Tau Anzoátegui (ed.), *La revista jurídica en la cultura contemporánea*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho (pp. 21-27).

LIENDO TAGLE, F. (2023). *Disciplinas jurídicas en revistas españolas: Un repertorio bibliográfico (1836-1935)*. Madrid: Dykinson.

LORENTE SARIÑENA, M. (2001). *La voz del Estado. La publicación de las normas (1810-1889)*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.

LUQUE REINA, A.M. (2022). De "hablar con S.M." a informar al gobierno del Estado: la transformación en la dimensión consultiva del poder (España,1834-1836). *Revista de Historia del Derecho*, núm. 63, 125-146.

LUQUE REINA, A. M. (2022). *El Consejo Real de España e Indias en la construcción del Estado administrativo (1834-1836). Una historia de la disolución de los consejos de la Monarquía española*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.

MARTÍN-RETORTILLO BAQUER, S. (1990). La defensa en derecho del estado: aproximación a la historia del cuerpo de abogados del estado. *Revista de Administración Pública*, núm. 121, 7-52.

MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2004). La prensa jurídica y de las corporaciones jurídicas. En: J. J. Fernández Sanz (coord.), *Doce calas en la historia de la prensa española especializada: [II Congreso Prensa y Periodismo Especializado (historia y realidad actual)]*. Guadalajara: Editores del Henares C.B. (pp. 9-32).

MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2006). De la función consultiva y el Consejo de Estados gaditanos. *Historia Contemporánea*, núm. 33, 557-580.

MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2008-2009). Categorías y cuerpos: altos funcionarios en España (1852-1918). *Anuario de Historia del Derecho Español*, núm. 78-79, 461-480.

MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2015). Librerías de abogados y herramientas del bufete. Revistas profesionales y diccionarios jurídicos de la abogacía decimonónica. En: S. Muñoz Machado (dir.), *Historia de la abogacía española*, Vol. 2 (pp. 1457-1508).

MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2020). *Posesión, dominio y registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944)*. Madrid: Dykinson.

MARTÍNEZ-PÉREZ. (2024). Catastro jurídico y Registro de la propiedad en España. La invención burocrática de la necesidad de coordinación (1883-1961). *Anuario de Historia del Derecho Español*, núm. 94, vol. 1, 599-664.

ORTEGO GIL, P. (2004). El marco normativo de la carrera civil de Ultramar (1852-1899). *Cuadernos de Historia del Derecho*, núm. 11, 45-85.

PAU PEDRÓN, A. (2000). *Historia del colegio de registradores de España*. Madrid: Colegio de Registradores de España.

PETIT CALVO, C. (2006). Revistas españolas y legislación extranjera. El hueco del derecho comparado. *Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, núm. 35, 256-338.

PETIT CALVO, C. (2020). *Derecho por entregas. Estudios sobre prensa y revistas en la España liberal*. Madrid: Dykinson.

SAÉNZ DE SANTAMARÍA GÓMEZ MAMPASO, B. (2013). La ciencia del derecho y de la administración en las publicaciones periódicas españolas a mediados del siglo XIX. En: C. Carretero González/ A. Duñaiturria Laguarda (eds.), *El derecho en los medios de comunicación*. Cizur Menor: Aranzadi (pp. 27-42).

SCHOLZ. J.M. (1990). Kommunikative Kompetenz und soziale Verteilung. Juristische Medienpolitik im spanischen 19. Jahrhunder. *Ius Commune*, vol. XVII, 137-186.

SCHOLZ, J.M. (2003). *Gerechtigkeit verwalten: die spanische justiz im Übergang zur moderne*. Frankfurt Am Main: Klostermann.

SERNA VALLEJO, M. (1996). *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*. Madrid: Centro de Estudios Registrales

SERNA VALLEJO, M. (1999). La protección registral de la propiedad: especial referencia a las resoluciones de la dirección general del Registro de la Propiedad y a la doctrina del Tribunal Supremo. En: E. Robledo Hernández, E. Torijano Pérez, S. de Dios de Dios, J. Infante Miguel-Motta (coords.), *Historia de la propiedad en España. Siglos XV-XX: encuentro interdisciplinar. Salamanca, 3-6 de junio de 1998*. Madrid: Centro de Estudios Registrales (pp. 533-574).

SERNA VALLEJO, M. y BARÓ PAZOS, J. (2009). *La historia del derecho en España a través de las revistas histórico-jurídicas impresas (1924-2008)*. Donostia-San Sebastián: Fundación para el Estudio del Derecho Histórico y Autonómico de Vasconia.

SERRANO GONZÁLEZ, A. (1994). Revistas jurídicas en España: una cuestión de estilo. En V. Tau Anzoátegui (ed.), *La revista jurídica en la cultura contemporánea*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho (pp. 77-109).

SOLLA SASTRE, M.J. (2015). El gobierno de la especialidad. Personas y cuerpos en movimiento entre España y Ultramar (1850-1885). En: M. Meccarelli, P. Palchetti (coords.), *Derecho en movimiento: Personas, derechos y derecho en la dinámica global*. Madrid: Dykinson (pp. 21-71).

STOLLEIS, M. y SIMON, T. (eds.). (2006). *Juristische Zeitschriften in Europa*. Frankfurt: Klostermann.

VILLACORTA BAÑOS, F. (1989). *Profesionales y burócratas. Estado y poder corporativo en la España del siglo XX, 1890-1923*. Madrid: Siglo XXI de España editores.

NOTAS

[1] [Redacción] (1925). Nuestro programa. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 1, p. 1.

[2] El acercamiento de Scholz al estudio de la prensa jurídica española, en relación con otras fuentes de conocimiento jurídico en el siglo XIX como las bibliotecas jurídicas de los tribunales y de los colegios de abogados se encuentra en SCHOLZ. J.M. (1990). Kommunikative Kompetenz und soziale Verteilung. Juristische Medienpolitik im spanischen 19. Jahrhunder. *Ius Commune*, vol. XVII, 137-186. Sobre las cuestiones señaladas, como las funciones de la prensa jurídica y los elementos vinculados a su auge, véase especialmente las pp. 137, 145, 148 y 161. Scholz retornó a la cuestión de las revistas jurídicas en SCHOLZ, J.M. (2003). *Gerechtigkeit verwalten: die spanische justiz im Übergang zur moderne*. Frankfurt Am Main: Klostermann.

[3] La clasificación que hizo Grossi de revistas "proyecto" y revistas "contenedor" está en los estudios que hizo en la década de los 80 sobre la cultura de las revistas jurídicas italianas en el siglo XIX (GROSSI, P. (1984). *La "cultura" delle riviste giuridiche italiane. Ati del primo incontro di studio. Firenze, 15-16 Aprile 1983*, esp. pp. 7, 15, 16 y 17. Milán: Giuffre y GROSSI, P. (1988). *"La scienza del diritto privato". Una revista-progetto nella Firenze di fine secolo. 1893-1896"*. Milán: Giuffre, esp. pp. VII y 8) y en el volumen publicado tras el primer encuentro sobre historia de las revistas jurídicas en le mundo hispano, donde también se aludió al vacío historiográfico de la prensa jurídica: GROSSI, P. (1994). Las revistas jurídicas: un vacío historiográfico que es necesario colmar. En: V. Tau Anzoátegui, *La revista jurídica en la cultura contemporánea*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho (pp. 21-27, esp. pp. 24 y 26).

[4] Eso sostuvo, al menos, Antonio Serrano en el mismo volumen en que colaboró Grossi en 1994, donde cuestionó el talante y la capacidad de la prensa jurídica española de "generar una cultura jurídica en sentido fuerte": SERRANO GONZÁLEZ, A. (1994). Revistas jurídicas en España: una cuestión de estilo. En V. en: Anzoátegui (ed.), *La revista jurídica en la cultura contemporánea*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho (pp. 77-109, esp. pp. 81, 82 y 101). El volumen de 1994 también incluye las contribuciones de Bartolomé Clavero, Alberto David Leiva, Ezequiel Abásolo, Carlos Petit, María Rosa Pugliese, Marta Lorente, Norberto Dagrossa y Juan Carlos Fernández.

[5] VILLACORTA BAÑOS, F. (1989). *Profesionales y burócratas. Estado y poder corporativo en la España del siglo XX, 1890-1923*. Madrid: Siglo XXI de España editores, p. X. De forma semejante, si bien más focalizada, Scholz puso el foco en sus estudios sobre la prensa jurídica española del siglo XIX en las revistas asociadas al notariado en la provincia de Barcelona, e hizo alusión al papel homogeneizador y pedagógico de la prensa profesional respecto de un colectivo profesional que, al abandonar su estructura gremial y transformarse en una profesión jurídica moderna, había modificado casi sin querer la morfología de a esfera jurídica decimonónica en su totalidad (SCHOLZ, 1990, pp. 145-147).

[6] Entre otros, y sin pretensión de exhaustividad, se destacan los siguientes: MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2004). La prensa jurídica y de las corporaciones jurídicas. En: J. J. Fernández Sanz (coord.), *Doce calas en la historia de la prensa española especializada: [II Congreso Prensa y Periodismo Especializado (historia y realidad actual)]*. Guadalajara: Editores del Henares C.B. (pp. 9-32); PETIT CALVO, C. (2006). Revistas españolas y legislación extranjera. El hueco del derecho comparado. *Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, núm. 35, 256-338; STOLLEIS, M. y SIMON, T. (eds.). (2006). *Juristische Zeitschriften*

in Europa. Frankfurt: Klostermann; FERNÁNDEZ-CREHUET, F (coord.). (2008). *Franquismo y revistas jurídicas. Una aproximación desde la filosofía del derecho*. Granada: Comares; SERNA VALLEJO, M. y BARÓ PAZOS, J. (2009). *La historia del derecho en España a través de las revistas histórico-jurídicas impresas (1924-2008)*. Donostia-San Sebastián: Fundación para el Estudio del Derecho Histórico y Autonómico de Vasconia; SAÉNZ DE SANTAMARÍA GÓMEZ MAMPASO, B. (2013). La ciencia del derecho y de la administración en las publicaciones periódicas españolas a mediados del siglo XIX. En: C. Carretero González/ A. Duñaiturria Laguarda (eds.), *El derecho en los medios de comunicación*. Cizur Menor: Aranzadi (pp. 27-42); FERNÁNDEZ-CREHUET, F. y MARTÍN MARTÍN, S. (coords.) (2014). *Los juristas y el régimen. Revistas jurídicas bajo el franquismo*. Granada: Comares; MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2015). Librerías de abogados y herramientas del bufete. Revistas profesionales y diccionarios jurídicos de la abogacía decimonónica. En: S. Muñoz Machado (dir.), *Historia de la abogacía española*, Vol. 2, (pp. 1457-1508); PETIT CALVO, C. (2020). *Derecho por entregas. Estudios sobre prensa y revistas en la España liberal*. Madrid: Dykinson y LIENDO TAGLE, F. (2023). *Disciplinas jurídicas en revistas españolas: Un repertorio bibliográfico (1836-1935)*. Madrid: Dykinson.

[7] MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2020). *Posesión, dominio y registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944)*. Madrid: Dykinson, pp. 26, 27.

[8] PAU PEDRÓN, A. (2000). *Historia del colegio de registradores de España*. Madrid: Colegio de Registradores de España, p. 13.

[9] [Ministerio de Gracia y Justicia] (1861) *Ley Hipotecaria, Reglamento general para su ejecución e instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro* (edición oficial). Madrid: Imprenta del Ministerio de Gracia y Justica, p. 19.

[10] Ibid., p. 25.

[11] Ibid., pp. 106, 107, 108 y 110.

[12] VILLACORTA BAÑOS, 1989, pp. 60 y 61.

[13] Así lo expone Margarita Serna en SERNA VALLEJO, M. (1996). *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, pp. 285 y 290.

[14] Las revistas de registradores más longevas e influyentes fueron la *Gaceta de Registradores y Notarios* y *La Reforma Legislativa*. La *Gaceta de Registradores y Notarios* emprendió su actividad en 1862 y no desapareció de la imprenta hasta 1919, mientras que *La Reforma Legislativa* se publicó entre 1872 y 1914. Las demás revistas mencionadas corrieron suertes más diversas: *La Gaceta Jurídica* apenas se publicó durante dos años, entre 1876 y 1878; mientras que *La Revista del Notariado y del registro de la propiedad*, publicada por vez primera en 1864, se integró en la *Gaceta de Registradores y Notarios* en 1868 y *La Propiedad y la Fe Pública* apareció en la imprenta como continuación de la revista *Restaurador del Notariado* (1856-1862) en 1862 y desapareció en 1867. La mayor parte de los números de las revistas citadas se pueden consultar en la Sala de Prensa y Revistas de la Biblioteca Nacional de España.

[15] Concretamente, el primer número de la *Gaceta de Registradores y Notarios* contenía nueve secciones: una sección doctrinal para estudios generales de derecho, una sección doctrinal dedicada a la legislación hipotecaria y del notariado, una sección administrativa, una sección oficial legislativa, en la que se publicarían las disposiciones oficiales del gobierno, una sección de tribunales, una sección de temas de derecho eclesiástico, una sección de imprenta jurídica para divulgar artículos de otras publicaciones, una sección de miscelánea y una última sección de "biblioteca hipotecaria", destinada a publicitar obras sobre la materia. *Gaceta de Registradores y Notarios. Semanario jurídico-administrativo dedicado a los funcionarios del*

orden judicial, y especialmente a los registradores de la propiedad y a los notarios, fundado y dirigido por Don Julián María Pardo, abogado del ilustre Colegio de esta corte, con la colaboración de los jurisconsultos más distinguidos del foro español, año 1, núm. 1 (9 de octubre de 1862).

[16] Los primeros números de *La Reforma Legislativa* contaban en total con seis secciones: una sección doctrinal centrada en cuestiones de derecho hipotecario, una sección legislativa dedicada a la publicación de las disposiciones oficiales del gobierno, una sección de resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado, una sección de anuncios oficiales de cargos y vacantes del Ministerio de Gracia y Justicia, una sección de variedades y una sección de consultas. La *Reforma Legislativa. Revista de Legislación, Jurisprudencia y Administración, especialmente dedicada al estudio y aplicación de las leyes hipotecaria, de matrimonio y de registro civil y del notariado*, año 3, núm. 105 (Madrid, 4 de enero de 1874).

[17] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 2, núm. 20 (19 de febrero de 1863).

[18] PAU PEDRÓN, 2000, p. 18.

[19] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 8, núm. 369 (25 de noviembre de 1869).

[20] La observación sobre la labor de expresión y defensa de intereses corporativos como objeto central de las revistas jurídicas especializadas en el siglo XIX la hace Fernando Martínez-Pérez en MARTÍNEZ-PÉREZ, F., 2004, pp. 25 y 26. Según Martínez-Pérez, es el "espíritu de clase", o corporativo, el que realmente justifica la aparición de este tipo de publicaciones. No se trataría, por tanto, de una consecuencia accidental de las revistas, sino que más bien fue su razón de ser.

[21] PAU PEDRÓN, 2000, pp. 16 y 18.

[22] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 2, núm. 16 (22 de enero de 1863).

[23] Ambos propósitos de las revistas para registradores están en el programa de *La Gaceta Jurídica. Revista General de Legislación, Jurisprudencia, Tribunales, Registro Civil, de la Propiedad y de la Fe Pública en España y en el Extranjero*, año I, núm. 1 (8 de noviembre de 1876).

[24] LORENTE SARIÑENA, M. (2001). *La voz del Estado. La publicación de las normas (1810-1889)*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, p. 49. Lorente señala al *Periódico Ministerial*, precursor a partir de 1814 del *Periódico*, órgano oficial del Ministerio de la Gobernación, como el primero de un conjunto de publicaciones oficiales adscritos a diferentes departamentos gubernamentales que recababan y difundían normativa oficial.

[25] SCHOLZ, 1990, p. 147; LORENTE SARIÑENA, 2001, pp. 103 y 104 y MARTÍNEZ-PÉREZ, 2015, p. 1469.

[26] Sobre el surgimiento de las profesiones y las clases burócratas en España en relación con la construcción del Estado liberal, si bien en una cronología algo posterior, véase, en su conjunto, VILLACORTA BAÑOS, 1989.

[27] Acerca del "problema irresuelto" de la publicación de las leyes en la España decimonónica antes de la promulgación del Código Civil en 1889, véase, en su totalidad LORENTE, 2001. Sobre la tensión entre "boletines" ministeriales y su faceta de negocio empresarial, véase también Ibid., pp. 57 y ss.; y, respecto a la supervivencia de las revistas jurídicas y el afianzamiento de las suscripciones por medio de la difusión normativa, MARTÍNEZ-PÉREZ, 2015, p. 1461. Respecto a las suscripciones, asimismo, cabe apuntar que no se trata de una cuestión meramente accesoria, pues, como señala SCHOLZ, 1990, p. 146, las suscripciones a las revistas permitían "incluso a los económicamente débiles, pero culturalmente fuertes, ampliar el círculo de participantes en la discusión jurídica" y aumentar, de ese modo, la circulación de conocimiento jurídico entre los receptores.

[28] MARTÍNEZ-PÉREZ, 2015, p. 1461 y MARTÍNEZ-PÉREZ, 2004, p. 16.

[29] Los extractos de la introducción están en el *Anuario Legislativo Español (compilación de leyes, decretos y órdenes vigentes, tomadas de la Gaceta de Madrid, ordenadas por departamentos ministeriales, anotadas y concordadas con la legislación anterior, por la redacción de la Gaceta de Registradores y Notarios)*, año 1877, primer semestre. Madrid: Imprenta de J. M. Pérez, pp. 5-8 (el énfasis es original).

[30] Este desarrollo de los rasgos de la prensa jurídica a partir de la Restauración es definido en MARTÍNEZ-PÉREZ, 2015, p. 1473.

[31] La definición es tomada de MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2006). De la función consultiva y el Consejo de Estados gaditanos. *Historia Contemporánea*, núm. 33, p. 560; LUQUE REINA, A. M. (2022). *El Consejo Real de España e Indias en la construcción del Estado administrativo (1834-1836). Una historia de la disolución de los consejos de la Monarquía española*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, p. 254 y LUQUE REINA, A.M. (2022). De "hablar con S.M." a informar al gobierno del Estado: la transformación en la dimensión consultiva del poder (España,1834-1836). *Revista de Historia del Derecho*, núm. 63, pp. 130-136.

[32] Tanto la formulación de la nueva función consultiva a partir de 1834, diferenciada de lo gubernativo o administrativo; como de la "consulta" en un sentido vulgar o coloquial son también de MARTÍNEZ-PÉREZ, 2006, p. 560 y de LUQUE REINA, 2022, pp. 254-259 y 2022, pp. 136-138. Se aporta una concepción de la consulta en las publicaciones periódicas más apegada a su significado literal en CONDE NARANJO, E. (1996). Derecho entre interrogantes: Para una historia de la Consulta Jurídica. *Anuario de Historia del Derecho Español*, núm. 66, pp. 973 y 974. Ahí se define a la consulta como la actividad en la cual un suscriptor de una revista −en concreto, la revista estudiada por Conde Naranjo era la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, y las consultas que se examinaron en el trabajo citado lo fueron desde un punto de vista doctrinal y de la evolución de sus formas y estructuras− planteaba una duda que era contestada por la Redacción o por alguien ligado a ella, es decir, como una actividad que se inscribía dentro del género de lo "interrogativo".

[33] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 2, núm. 15 (15 de enero de 1863). Véase, para una visión general de Dirección General del Registro de la Propiedad y su doctrina, SERNA VALLEJO, M. (1999). La protección registral de la propiedad: especial referencia a las resoluciones de la dirección general del Registro de la Propiedad y a la doctrina del Tribunal Supremo. En: E. Robledo Hernández, E. Torijano Pérez, S. de Dios de Dios, J. Infante Miguel-Motta (coords.), *Historia de la propiedad en España. Siglos XV-XX: encuentro interdisciplinar. Salamanca, 3-6 de junio de 1998*. Madrid: Centro de Estudios Registrales (pp. 533-574).

[34] SCHOLZ, 1990, p. 166.

[35] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 2.º, núm. 19 (12 de febrero de 1863). No sería hasta fines de siglo cuando el conflicto, al margen de su incidencia en las revistas de los registradores, sería resuelto por el Tribunal Supremo, que determinó hasta en tres ocasiones distintas que las resoluciones de la Dirección eran de naturaleza administrativa y no colisionaban con la jurisdicción de los tribunales (SERNA VALLEJO, 1999, p. 558).

[36] Ibid., año 2.º, núm. 26 (2 de abril de 1863).

[37] Sobre el circuito consultivo de la Dirección general de Registro de la propiedad y la falta de acceso a sus resoluciones: SERNA VALLEJO, 1996, pp. 564 y 566 y SERNA VALLEJO, 1999, pp. 552-557. SERNA sostiene que es en 1874 cuando finalmente los registradores comenzaron a conocer la doctrina de la Dirección general del Registro de la propiedad, la cual hasta entonces era virtualmente desconocida por los miembros del cuerpo destinados lejos de Madrid. Salvo algunas publicaciones de compilaciones de resoluciones por Galindo

de Vera, de la Escosura o Julián María Pardo en la década de 1870, según Serna, aquella doctrina permaneció en la oscuridad durante años. No obstante, las revistas publicadas por ellos mismos −pues Julián María Pardo era el fundador y primer director de la *Gaceta de Registradores y* Notarios, y de la Escosura lo sería de *La Reforma Legislativa*− ya habían hecho una importante labor de difusión de las consultas resueltas, lo que pone de manifiesto la importante labor de la prensa profesional en la difusión de conocimiento normativo y doctrinal entre los miembros del cuerpo de registradores, especialmente ante su dispersión por la geografía española.

[38] Por ejemplo, en su primero número *La Gaceta Jurídica* consignó que "Si estos [los suscriptores] lo juzgan conveniente, las consultas no verán la luz pública, o se publicarán omitiendo el nombre del que las haga, pero a la Redacción siempre irán firmadas, no contestándose las anónimas". *La Gaceta Jurídica*, año 1, núm. 1 (8 de noviembre de 1876).

[39] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 2, núm. 15 (15 de enero de 1863).

[40] Las condiciones de aquel servicio se resumían en que la redacción de la revista −en abstracto− se obligaba a enviar la respuesta de la consulta en un plazo indispensable de tres días, y el precio que se demandaba era de diez pesetas: *La Reforma Legislativa*, año 9, núm. 418 (4 enero 1880).

[41] "Se resolverán y contestarán a vuelta de correo y privadamente, por el módico estipendio de cinco pesetas, las consultas reservadas o urgentes que se nos remitan con esta condición, y se publicarán gratis las que así lo deseen los interesados. Emitiremos también cuantos dictámenes extensos se nos pidan sobre asuntos jurídicos en general, cuyos honorarios serán convencionales, según la índole del asunto, el número de importancia de las cuestiones y de los abogados que hayan de suscribirlos de entre nuestros colaboradores". *Gaceta Registradores y Notarios*, año 28, núm. 1309 (5 enero 1888).

[42] MARTÍNEZ-PÉREZ define a la revista jurídica como "una suerte de «référé administratif»", como un instrumento mediante el cual se privatizaba una actividad que tradicionalmente llevaban a cabo los agentes de la administración, para salvar la responsabilidad, elevando la consulta a sus superiores jerárquicos. Para MARTÍNEZ-PÉREZ la dinámica consultiva de las revistas profesionales podría, en algún aspecto, llegar a recordar a la dinámica consultiva tradicional del Antiguo Régimen, por cuanto que se podía iniciar la consulta por el registrador *motu proprio* (MARTÍNEZ-PÉREZ, 2004, p. 24; 2020, pp. 27 y 28). En contraste, SCHOLZ analizó la consulta en la prensa jurídica como un ejemplo de que el conocimiento jurídico no era neutral, sino que era una forma de poder respaldada por la comunicación que se producía en el seno de las revistas (SHOLZ, 1990, p. 165).

[43] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 2, núm. 27 (9 de abril de 1863).

[44] El mensaje a los subscriptores dando cuenta del cese de Julián María Pardo y el nombramiento próximo de Enrique Ucelay está en Ibid., año 7.º, núm. 319 (3 de diciembre de 1868). La *Gaceta de Registradores y Notarios* cambió su subtítulo dos veces más: primero cambió el anterior por "*Revista hipotecaria y del Notariado y de los Juzgados Municipales*", y por último cambiaría a "*Revista general de derecho, jurisprudencia y administración. Especialmente dedicada al estudio y aplicación de las leyes hipotecarias y del notariado y a la defensa de las clases notarial y de registradores*".

[45] PAU PEDRÓN, 2000, pp. 16 y 18.

[46] *La Reforma Legislativa*, año 9, núm. 458 (10 de octubre de 1880).

[47] *Gaceta Registradores y Notarios*, año 28, núm. 1314 (9 de febrero de 1888).

[48] PAU PEDRÓN, 2000, p. 20.

[49] *Gaceta registradores y notarios*, año 28, núm. 1310 (12 de enero de 1888).

[50] *La Reforma Legislativa*, año 20, núm. 1014 (31 de mayo de 1891); año 20, núm. 1017 (21 de junio de 1891).

[51] Se cita en SERNA VALLEJO, 1996, p. 291.

[52] *La Reforma Legislativa,* año 21, núm. 1057 (20 de marzo de 1892).

[53] Sobre la especialidad de las posesiones de Ultramar, véase SOLLA SASTRE, M.J. (2015). El gobierno de la especialidad. Personas y cuerpos en movimiento entre España y Ultramar (1850-1885). En: M. Meccarelli, P. Palchetti (coords.), *Derecho en movimiento: Personas, derechos y derecho en la dinámica global*. Madrid: Dykinson, esp. pp. 26, 28 y 61.

[54] DOUBAI SÁNCHEZ, B. (2025). Informaciones posesorias y *ad perpetuam* en Filipinas, en el establecimiento del Registro de la Propiedad (1880-1898). *Anuario de Historia del Derecho Español*, núm. 95, pp. 289 y 290.

[55] *La Reforma Legislativa,* año 8, núm. 373 (9 de marzo de 1879).

[56] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 28, núm. 1356 (29 de noviembre de 1888).

[57] Ibid., año 29, núm. 1373 (28 de marzo de 1889).

[58] Respecto a la departamentalización de los funcionarios de la Administración decimonónica española, véase MARTÍNEZ-PÉREZ, F. (2008-2009). Categorías y cuerpos: altos funcionarios en España (1852-1918). *Anuario de Historia del Derecho Español*, núm. 78-79, 461-480, esp. pp. 405, 469, 470 y 475; para el estudio de este fenómeno en el concreto caso del cuerpo de abogados del Estado frente al Ministerio Fiscal, véase MARTÍN-RETORTILLO BAQUER, S. (1990). La defensa en derecho del estado: aproximación a la historia del cuerpo de abogados del estado. *Revista de Administración Pública*, núm. 121, 7-52. Sobre la regulación normativa de los funcionarios de Ultramar, véase ORTEGO GIL, P. (2004). El marco normativo de la carrera civil de Ultramar (1852-1899). *Cuadernos de Historia del Derecho*, núm. 11, 45-85.

[59] *Revista de Legislación y Jurisprudencia de Ultramar*, tomo I, núm. 1 (1877).

[60] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 28, núm. 1318 (8 de marzo de 1888).

[61] *La Reforma Legislativa*, año 9, núm. 420 (18 de enero de 1880) y núm. 421 (25 de enero de 1880).

[62] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 30, núm. 1452 (2 de octubre de 1890).

[63] Ibid., año 30, núm. 1461 (4 de diciembre de 1890).

[64] Ibid.

[65] *La Reforma Legislativa*, año 20, núm. 1011 (10 de mayo de 1891).

[66] *Revista Jurídica de Ultramar. Periódico semanal de legislación, doctrina y jurisprudencia ultramarinas*, año 1, núm. 6 (11 de febrero de 1894).

[67] (1899) Exposición y Real Decreto de 7 de enero de 1899 declarando excedentes sin sueldo a los funcionarios de la carrera judicial y del Ministerio fiscal y a los Registradores de la Propiedad del Archipiélago filipino. *Gaceta de Madrid*, año 238, núm. 8; Exposición y Real Orden de 13 de enero de 1899 dando de baja en el Escalafón de Registradores a los que se han sometido al Gobierno norteamericano. *Gaceta de Madrid*, año 238, núm. 14.

[68] *La Reforma Legislativa*, año 28, núm. 1436 (18 de junio de 1899).

[69] Ibid., año 28, núm. 1440 (16 de julio de 1899).

[70] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 46, núm. 2362 (12 de marzo de 1908).

[71] Se mencionan estos debates doctrinales en torno a la reforma de la Ley Hipotecaria entre 1903 y 1909 en PAU PEDRÓN, 2000, pp. 22 y 23. Sobre el debate de la conversión de las informaciones posesorias en títulos de dominio, véase VILLACORTA BAÑOS, 1989, p. 133 y MARTÍNEZ-PÉREZ, 2020, pp. 189-192. Sobre el antecedente ultramarino de la cuestión, véase también DOUBAI SÁNCHEZ, 2025.

[72] PAU PEDRÓN, 2000, p. 31.

[73] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 46, núm. 2352 (2 de enero de 1908). Véase, sobre el sempiterno debate de la coordinación del Catastro y el Registro, MARTÍNEZ-PÉREZ. (2024). Catastro jurídico y Registro de la propiedad en España. La invención burocrática de la necesidad de coordinación (1883-1961). *Anuario De Historia Del Derecho Español*, núm. 94, vol. 1, 599-664.

[74] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 46, núm. 2359 (20 de febrero de 1908) [énfasis original].

[75] MARTÍNEZ-PÉREZ, 2020, p. 172.

[76] VILLACORTA BAÑOS, 1989, pp. 133, 139.

[77] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 46, núm. 2362 (12 de marzo de 1908).

[78] Ibid., año 46, núm. 2363 (19 de marzo de 1908).

[79] El dato es de PAU PEDRÓN, 2000, p. 31.

[80] Ibid., pp. 31-34.

[81] SERNA VALLEJO, 1996, pp. 292 y 293. Para el curso posterior de los debates sobre la denominación de la disciplina, consúltense pp. 293-298.

[82] MARTÍNEZ-PÉREZ, 2020, pp. 27 y 28.

[83] *Gaceta de Registradores y Notarios*, año 54, núm. 2697 (13 de agosto de 1914).

[84] Ibid., año 54, núm. 2681 (23 de abril de 1914).

[85] Ibid., año 54, núm. 2687 (4 de junio de 1914).

[86] DE LA IGLESIA MONJE, M. I. (2007). *Fernando Campuzano y Horma. Hipotecarista y agrarista*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 15.

[87] *Boletín de la Asociación de Registradores de la Propiedad*, año 1, núm. 1 (1 de febrero de 1920).

[88] PAU PEDRÓN, 2000, pp. 31, 38, 39 y 41.

[89] DE LA IGLESIA MONJE, 2007, pp. 17 y 18.

[90] *Boletín de la Asociación de Registradores de la Propiedad*, año 1, núm. 2 (10 de febrero de 1920).

[91] Ibid., año 1, núm. 6 (20 de marzo de 1920).

[92] PAU PEDRÓN, 2000, pp. 44 y 45.

[93] [Redacción] (1925). Nuestro programa. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 1, pp. 1 y 2.

[94] Ibid., p. 2.

[95] Ibid.

[96] Tanto los autores de artículos como las materias señaladas se han extraído de los números de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* publicados entre 1925 y 1931.

[97] [Redacción] (1925). Nuestro programa. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 1, pp. 1 y 2.

[98] Así se expone en MARTÍNEZ-PÉREZ, 2024, pp. 645, 646, con mayor profundidad y dando cuenta en detalle de los debates doctrinales que se suscitaron en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* aquellos primeros años en torno a la cuestión del Registro y el Catastro.

Trabajo recibido el 1 de octubre de 2025 y aceptado para su publicación el 16 de enero de 2026