La REVISTA de don Jerónimo González

SUMARIO: I. UNA CLARA SIMBIOSIS.—II. ETAPAS VITALES DE LA «REVISTA CRITICA»: A) SU NACIMIENTO Y JUSTIFICACIÓN. B) CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD «PUBLICACIONES JURÍDICAS, S. A.». C) LA «REVISTA CRÍTICA» HASTA 1946. D) LA «REVISTA» PASA AL COLEGIO DE REGISTRADORES.—III. TRABAJOS DE DON JERONIMO EN LA «REVISTA CRITICA»: A) EL TÍTULO Y EL MODO. B) MATEMÁTICAS Y DERECHO. C) PRINCIPIOS HIPOTECARIOS: a) *El principio de inscripción.* b) *Valor hipotecario del consentimiento.* c) *Prioridad.* d) *El principio de especialidad.* e) *El principio de publicidad: 1, principio legitimador; 2, la* fides publica; *3, la buena fe.* f) *Principio de legalidad.* g) *Tracto sucesivo.* h) *Rogación.* D) LAS CONFERENCIAS DEL DOCTOR FERRARA. E) EL TITULAR. F) FORMAS Y RITOS MATRIMONIALES. G) LA RENUNCIA EN EL DERECHO INMOBILIARIO. H) LA INTERPRETACIÓN DE LA LEY. I) EL PROBLEMA DE LA AUTOCONTRATACIÓN. J) LA HIPOTECA DE PROPIETARIO. K) PROHIBICIONES DE DISPONER. L) COSAS FUNGIBLES. M) LA COMUNIDAD HEREDITARIA. N) LA CASA COMERCIAL. Ñ) DIVISIÓN DE LOS DERECHOS EN REALES Y PERSONALES. O) LAS OBLIGACIONES HIPOTECARIAS DE FERROCARRILES. P) LA TRADICIÓN DE FINCAS EN DOCUMENTO PÚBLICO. Q) OTRAS PUBLICACIONES EN LA «REVISTA».

I. UNA CLARA SIMBIOSIS

Hablar de don Jerónimo González es hablar de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO. No se concibe ésta sin aquél y siempre se relaciona al gran hipocarista con la publicación que, con apoyo de los Registradores, fundó y alentó durante toda su vida y en la cual vieron la luz la mayor parte de sus trabajos jurídicos.

Don Jerónimo y la Asociación de Registradores de la Propiedad dieron vida a esta REVISTA, la nuestra, con tan gran esfuerzo y empuje doctrinal que pronto alcanzará los setenta años de existencia, ganando un prestigio que no necesitamos ponderar puesto que desde hace tiempo ha desbordado con mucho las fronteras españolas.

Todos han reconocido a la vez el primordial papel científico de Don Jerónimo, alma y vida de la REVISTA, y el decisivo factor desempeñado por

el Cuerpo de Registradores como impulsor y mantenedor de la publicación y sin cuyo sostén no hubiese sido posible su supervivencia.

Citaremos dos testimonios doblemente valiosos por la autoridad de sus autores y porque éstos no pertenecen a nuestra carrera, sino al notariado.

Don José Luis DÍEZ PASTOR, en la *Revista de Derecho Privado,* número 356, noviembre de 1946, página 804, dijo que interrumpida la publicación de sus *Estudios de Derecho Hipotecario* en 1924, Don Jerónimo cambió de procedimiento, «lo que dio por resultado el hecho de mayor trascendencia en la evolución de la nueva disciplina: la fundación, con el apoyo del Cuerpo de Registradores, que siempre podrá invocarlo como timbre de gloria, de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, de la que seguirá siendo director hasta su muerte».

Y don Rafael NÚÑEZ LAGOS, en su presentación del tomo segundo de los *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil,* nos dice que «una buena parte de la producción de Don Jerónimo fue escrita para la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, de la que era director, creada por el Cuerpo de Registradores de la Propiedad en un grado de altruismo y de amor a la cultura y, tengo para mí, que pensando en Don Jerónimo. Ningún organismo científico español puso a disposición de Don Jerónimo un instrumento tan precioso. Es verdad que todas las revistas españolas tenían a disposición de Don Jerónimo sus páginas, pero solamente la REVISTA CRÍTICA fue su REVISTA. A la necesidad de escribir en la REVISTA CRÍTICA, para un público que conocía muy bien, se debe la fecundidad y variedad de temas que trató Don Jerónimo».

El homenaje a quien fue nuestro fundador y primer director nos parece ocasión propicia para el intento de reflejar su relación vital con la REVISTA. Otros valiosos trabajos que componen este número contienen diversas semblanzas y estudios de la figura y la obra de Don Jerónimo. Nosotros, modestamente, queremos, por un lado, relatar los hitos más salientes o anecdóticos de la biografía de la REVISTA CRÍTICA y, por otro, hacer una especie de resumen o breve panorámica de los trabajos que en ella publicara Don Jerónimo, para así dar una idea, lo más sucinta pero completa posible, de esta simbiosis que hemos apuntado. O, empleando la terminología matemática, en la que era experto indudable, se podría decir que Don Jerónimo y la REVISTA formaron un binomio de términos inseparables.

II. ETAPAS VITALES DE LA «REVISTA CRITICA»

A) SU NACIMIENTO Y JUSTIFICACIÓN

El primer número de la REVISTA apareció el 31 de enero de 1925, bajo un formato en rústica, bastante modesto y con pastas no muy atractivas, de

triste color sepia, constando en la portada que está dirigida por Don Jerónimo González Martínez. A continuación se dice que esta publicación, que aparecerá el último día de cada mes, estudiará los más interesantes problemas de la propiedad territorial, analizará con los debidos respetos las disposiciones emanadas de los poderes públicos y contrastará la jurisprudencia hipotecaria con los cánones fundamentales del sistema. A título de curiosidad diremos que los precios de suscripción eran de 30 pesetas anuales para España y 35 para el extranjero, valiendo el número suelto tres pesetas.

¿Cuáles fueron las causas que justificaron la aparición de la REVISTA? Están expresadas en su primera página, bajo el rótulo «Nuestro programa», con la firma de «La Redacción», lema bajo el que se encubría, como muchas veces lo hizo después, el propio director. Aquí se expresa el desencanto originado por la escasa y torcida aplicación que hasta entonces se venía realizando de la Ley Hipotecaria, lo que motiva este movimiento de reacción doctrinal con el que se trata de vivificar el sistema.

Reproducimos para nuestros lectores parte de la prosa de este programa, que es un auténtico manifiesto por su concisión y vigoroso contenido. Dice así: «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 ni ha penetrado en la población rural, llamada, sobre todo, a recoger las ventajas del nuevo sistema. Culpa ha sido de las mismas medidas legislativas deficientes e inadecuadas para el desarrollo hipotecario; de la jurisprudencia, cada vez más aferrada a los antiguos moldes; del Poder ejecutivo, más preocupado de la actuación política que de los progresos jurídicos, y del abandono de los estudios inmobiliarios en academias y universidades.

Contra tan adversas corrientes, el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, como 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. Abandonado de los jueces y tribunales, olvidado por el Parlamento y sin entusiastas defensores en el Poder ejecutivo, se arrastra lánguidamente el sistema hipotecario, en espera de nuevas energías que, sometiendo legislación, jurisprudencia y doctrina al punzante análisis de una imparcial crítica, avancen por el camino de la inscripción forzosa, 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 y de las personas.»

El programa sigue a lo largo de dos páginas más y continúa diciendo que a estos fines y a profundizar cuantos problemas se agrupan bajo el lema

«Propiedad y Derecho» se dirige en primer término la REVISTA CRÍTICA, mediante una serie de secciones especiales que relaciona.

Termina requiriendo la colaboración valiosa de los Registradores, Notarios y Profesores de Derecho en general, a quienes dirige una apremiante invitación en espera de su concurso técnico.

En otro número se aclara de nuevo que se recibirán gustosamente las colaboraciones de los Notarios y éstos, como otros profesionales jurídicos, respondieron adecuadamente y desde entonces y hasta ahora nos han prestado su valiosísima atención, que agradecemos. Pero sigamos con nuestra historia.

B) CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD «PUBLICACIONES JURÍDICAS»

Siendo destacados juristas quienes fundaron la REVISTA, era natural que quisiesen dar una adecuada conformación a este empeño colectivo y procedieron a constituir una sociedad anónima como soporte jurídico externo que facilitase el funcionamiento de la nueva publicación y garantizase su continuidad.

El día 26 de diciembre de 1925 y ante el Notario de Madrid don Marino Reguera y Beltrán se formaliza la escritura de constitución de la sociedad, que otorgaron el presidente de la Asociación de Registradores, don Vicente Cantos Figuerola, Registrador del Mediodía de Madrid, y el propio Don Jerónimo González Martínez, Oficial de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Como consta en sus estatutos, la compañía «Publicaciones Jurídicas, S. A.», tenía por objeto la publicación de una revista de marcado carácter técnico e informativa que se titulará *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario,* así como otras publicaciones de naturaleza jurídica de la clase y categoría que su Consejo de administración acuerde. Se fija el domicilio en Madrid, calle Alcalá, número 16, edificio del Banco de Bilbao, y se le da inicialmente duración indefinida... que llegará hasta el año 1964, como después veremos.

El capital social, fijado en la cifra de 40.000 pesetas, era modesto, aun teniendo en cuenta la diferencia de valor de entonces a nuestros días, y estaba representado por 800 acciones de 50 pesetas cada una, totalmente desembolsadas y que fueron suscritas por los Registradores integrados en la Asociación y por el propio Don Jerónimo.

El primer consejo de administración estuvo formado por don Vicente Cantos Figuerola, como presidente, en razón a que ostentaba el mismo cargo en la Asociación de Registradores, y por Don Jerónimo González, como vicepresidente, por ser el director de la REVISTA. Como vocales se

designaron a los Registradores don Jesús Corujo Valvidares, don Eduardo de Fuentes Cervera, don Joaquín Navarro Carbonell, don Fernando Campuzano Horma y don Julián Abejón Tovar. Traemos los nombres de quienes iniciaron la gran tarea porque son merecedores de nuestro agradecimiento y aunque sólo sea por rescatarlos del olvido, moneda frecuente con que a veces pagan las colectividades a quienes se sacrificaron por ellas.

La sociedad se inscribió con fecha 22 de febrero de 1926 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 169 de sociedades, folio 23, hoja número 5349, y, por incompatibilidad, firma en el asiento y en la nota al pie del título el Registrador accidental don Francisco Alvarez Salas. Los honorarios de inscripción, que importaban 26 pesetas y 50 céntimos, naturalmente, fueron condonados.

C) La «Revista Crítica» hasta 1946

Durante 1925, primer año de su vida, la Revista publicó con regularidad sus números ordinarios mensuales, incluyéndose trabajos de su director en casi todos ellos. Al final del año se añadió una «Gaceta notarial e hipotecaria» con las noticias de concursos y otras varias que afectaban a ambas profesiones. A partir de 1926, los artículos doctrinales se publican en el número ordinario de la Revista y las notas breves de actualidad se publican en un suplemento, que aparece semanalmente.

Este suplemento nos ha servido grandemente para encontrar algunos datos muy útiles para poder reflejar el íter de la Revista en aquellos años. Así, en su número 3 se dice que «en vista del lisonjero éxito obtenido por la Revista, que tan alto ha colocado el prestigio científico de los Registradores de la Propiedad, y a fin de lograr la más alta compenetración de ella con este Cuerpo, la Junta Central de la Asociación les invita a suscribir acciones, facilitándoles la oportunidad de incorporarse al movimiento doctrinal que la Revista representa para la reforma y perfeccionamiento de nuestro Derecho Inmobiliario». Termina expresando la nota el deseo de que una publicación de tanta importancia sea algo propio de toda la colectividad y no patrimonio de una minoría.

Puntualmente, en el mes de marzo de todos los años se publica en el suplemento, primero, la convocatoria y, después, la reseña de las reuniones de las juntas ordinarias de la sociedad «Publicaciones Jurídicas, S. A.». En estas reuniones se examinan y aprueban las cuentas y se elogia la excelente orientación y la altura científica de la Revista, el creciente interés y eficacia de los suplementos y la buena organización de todos los servicios, expresando los reunidos su satisfacción por la próspera marcha de la sociedad.

Respecto a las cuentas es anecdótico señalar que, según balance cerrado

el 31 de diciembre de 1925, el superávit fue de 190 pesetas y 85 céntimos, mientras que en 1926 ascendió a 3.563 pesetas y 4 céntimos.

En la reunión de marzo de 1926 se confirma en el cargo de director de la REVISTA a Don Jerónimo González y se nombra secretario del Consejo a don Manuel Escolano Zaragoza, que llevó la parte administrativa de la REVISTA y la sociedad de modo ejemplar durante largos años. Se nombra consejero-delegado a don Eduardo de Fuentes Cervera, Registrador de la Propiedad excedente y teniente coronel de Estado Mayor, profesor de la Escuela de Guerra.

El suplemento consigna que en la reunión ordinaria de 1927 reinó entre los asistentes la más cordial armonía al apreciar el brillante éxito obtenido por la REVISTA CRÍTICA, discutiéndose con algún entusiasmo la futura orientación de nuestras actividades y el mejor empleo de los recursos. Se dio cuenta de un notable aumento del número de suscriptores de la REVISTA, que ascendía a 932 en febrero de 1927.

En la reunión de 1928 se da cuenta de que sigue el aumento de suscriptores y de la buena marcha de los servicios, aunque ya se denota un cierto apuro económico. Así, se dice, es cierto que los servicios absorben la totalidad de los ingresos, pero el capital social se halla intacto. Y, sobre todo, se resalta que sigue en pie la primera finalidad de la empresa, que es la elevación de los estudios hipotecarios, la defensa del Registro de Inmuebles y la vulgarización de las ventajas que el sistema aporta al régimen de la propiedad.

No debió faltar por entonces algún pique envidiosillo de otra publicación cuyo nombre se omite pudorosamente. En un suplemento de abril de 1928 se alude a un suelto de «un distinguido colega» y, con redacción que pertenece indudablemente al director, se dice que «no admitimos ni contestamos polémicas y discusiones ajenas a los estudios doctrinales y científicos o que afecten profundamente a la organización de las clases a las que dedicamos nuestras publicaciones». La finalidad de éstas, se sigue diciendo, es pura y exclusivamente cultural e informativa, y ponemos nuestra modesta inteligencia y toda la voluntad y cuidados en mantener y elevar su utilidad y en procurar que la información se ofrezca con exactitud y seriedad. Así, con displicente, pero elegante, «ladran, luego cabalgamos», se zanja la enojosa cuestión.

En su aspecto doctrinal, que es el más importante, la REVISTA adquiere una madurez que le hace ponerse a la cabeza de las publicaciones profesionales. Aumentan sus suscriptores en número y ámbito, pues ya no se limita a Registradores y Notarios, sino que pasa a otras esferas y profesiones jurídicas, lo que exige la ampliación de temas a tratar. Y así, a partir del año 1929, la REVISTA anuncia que algunos señores colaboradores suelen remitir estudios y trabajos sobre temas de Derecho civil que, aun cuando no

tienen relación directa con la materia hipotecaria, encuentran cabida en las columnas de la REVISTA y por ello el Consejo de Redacción acuerda que se debe anunciar que, conservando aquélla su carácter y continuando su especial dedicación a las cuestiones de Derecho inmobiliario, se admitirán también para su publicación los artículos, juicios críticos y sentencias interesantes del Supremo, recensiones y notas bibliográficas sobre Derecho civil en general, mercantil, procesal y también los estudios de Derecho canónico relativos al ordenamiento de la familia y al régimen de bienes eclesiásticos. En efecto, a partir del número 25, correspondiente al mes de julio de 1929, la REVISTA lleva el siguiente subtítulo: «Dedicada, en general, al estudio del ordenamiento civil y especialmente al régimen hipotecario». Esta ampliación, que ha subsistido hasta nuestros días, ha supuesto un completo tratamiento de las cuestiones de Derecho privado que, por tener una relación con el Registro, han redundado en el mejor estudio y fomento de nuestra institución. Con ello, la REVISTA ha cumplido mejor con los propósitos que alentaron su nacimiento tal como se expresaron en el programa de su número inicial.

En este orden de ampliaciones, en la junta de accionistas de 1931, el director, Don Jerónimo González, comunicó a los reunidos que estaba realizando gestiones para establecer en la REVISTA una sección permanente en la que se extracten y estudien las sentencias más importantes de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo; este propósito se vio favorecido por el subsiguiente nombramiento del propio Don Jerónimo como presidente de dicha Sala por Orden ministerial de 19 de junio del mismo año. Desde entonces, la sección de comentarios de jurisprudencia se constituyó como fija en nuestra publicación.

En 1932, a la vista del interés que suscitaron en su día, la Asociación de Registradores editó en un volumen, bajo el título *Principios hipotecarios,* los artículos publicados sobre esta materia en la REVISTA por Don Jerónimo. El libro, ordenado por su autor, vino a ser un completo conjunto orgánico de doctrina y fue recibido calurosamente.

La guerra civil de 1936 a 1939 supuso un doloroso colapso para toda España y la REVISTA CRÍTICA se vio también profundamente afectada, pues en la contienda perdieron la vida algunos de los que trabajaban en la publicación, así como otros tantos compañeros de nuestro Cuerpo.

Una gráfica pincelada negra es el manchón o sello del mismo color plantado sobre el último suplemento que se publicó, donde se lee: «Ministerio de la Gobernación.—16 sept 1936.—CENSURA». En ese número se anuncia la represalia política de la cesantía de varios Registradores «no afectos», con pérdida de todos sus derechos, y se inserta un Decreto por el que se dispone la carencia de efectos de todas las enajenaciones y gravámenes de inmuebles, prohibiendo su inscripción, o sea, el cierre total del

Registro. Dos dolorosas muestras de una profunda y trágica realidad generalizada.

La REVISTA, por supuesto, dejó de publicarse y después se trató de paliar el vacío con un *Boletín* provisional del Colegio de Registradores que editaron varios animosos compañeros, primero en Vitoria, luego en Burgos y después en Madrid, ya en la paz, y durante unos meses.

En 1940 este *Boletín* incluye una nota de despedida en la cual anuncia que la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, que dirige el insigne jurista Don Jerónimo González, habrá de reanudar su publicación en fecha próxima; en su medida, se dice, contribuye esta prestigiosa publicación al restablecimiento de una normalidad por todos deseada, y se termina diciendo que la altura y el tono de sus temas, la calidad de sus colaboradores y el rango científico del ilustre maestro que la dirige hicieron siempre de ella una selecta revista técnica. Por ello, concluye la nota, nos alegra grandemente este renacer de la REVISTA CRÍTICA, tan familiar para nosotros, los Registradores de la Propiedad.

En efecto, en febrero de 1940, bajo su número 141, reaparece la REVISTA en su segunda época con una nueva presentación. En ella, dirigida «A nuestros lectores», se explican los motivos, de todos conocidos, de su forzoso silencio transitorio y se ofrece de nuevo a seguir en la tarea emprendida en la elaboración del Derecho. Conservando su antiguo y prestigioso título y también el subtítulo, anuncia otra nueva ampliación de su contenido para dar cabida no sólo a las investigaciones sobre Derecho civil, mercantil y procesal, sino a la doctrina y jurisprudencia administrativas y en particular al impuesto que tan preponderante papel desempeñan en el moderno escenario jurídico, incluyendo también en el Derecho comparado y en las notas bibliográficas las más interesantes y prácticas instituciones, resortes y soluciones de las cuestiones y temas de actualidad. La nota, sin firma, trasluce a las claras el modo de escribir de su autor, que no podía ser otro, de nuevo, que Don Jerónimo González que otra vez empuñaba el timón.

Las consecuencias nefastas de la posguerra se manifiestan en la subida de precios, que no hacía más que iniciar una carrera que después se ha desbocado. En 1940, la REVISTA se ve obligada a elevar sus precios de suscripción: la anual pasa de 30 a 48 pesetas, para el extranjero pasa de 35 a 55 pesetas y el número suelto, que costaba en 1925 tres pesetas, pasa a costar cuatro. ¿Quién imaginaría lo que había de subir cincuenta años después?

Pero estábamos en 1940 y seguimos. Las juntas de accionistas de la sociedad sostén de la REVISTA se siguen celebrando, tras el paréntesis de la guerra, ya con normalidad. En los años sucesivos se publica el resumen de las reuniones y su texto, curiosa y afortunadamente, es siempre el mismo: los señores concurrentes hicieron constar, con lisonjeras frases, su satisfacción

por la buena marcha de la sociedad y de las publicaciones que edita, mantenidas en la firme posición doctrinal adoptada desde su fundación. El texto, uniforme, puede verse en los suplementos respectivos de los años cuarenta.

La parte doctrinal de la REVISTA sigue su marcha ascendente, ganando las colaboraciones que se publican no sólo en número, sino también en calidad. Bajo la batuta doctrinal de Don Jerónimo González, los iniciales colaboradores han ido madurando y la nave marcha ya casi sola y viento en popa. El director ya no tiene que prodigarse ni ha de publicar un trabajo en casi cada uno de los números que salen de la REVISTA. Se va cediendo el paso a otros autores, nuevos o veteranos, que vienen empujando y que siguen acrecentando con sus acertados estudios el prestigio de nuestra publicación. Don Jerónimo ya sólo publica dos trabajos en 1940, otro en 1942, uno en 1943 y lo último que se publica en la REVISTA con su firma, en 1944, es un estudio sobre la tradición de fincas en el instrumento público, con lo que acaba su colaboración escrita.

El 9 de noviembre de 1946 fallece en su residencia de Somio, Asturias, el que fuera fundador y director de la REVISTA, Don Jerónimo González Martínez, de lo cual se da noticia amplia y sentida tanto en el suplemento del día 23 siguiente como en el número de la REVISTA correspondiente al mismo mes de noviembre. El artículo «Notas de una vida ejemplar», firmado por don Sebastián Moro Ledesma, Oficial de la Dirección General, lo reproducimos en otro lugar de este número.

El recuerdo de Don Jerónimo ha sido perenne, tal como merece su prestigio indudable. El vacío que dejaba era muy difícil de llenar, pero la REVISTA tenía que seguir y siguió, tal como vamos a ver.

D) LA «REVISTA» PASA AL COLEGIO DE REGISTRADORES

Ya hemos visto cómo la Asociación de Registradores, que se transformó en Colegio a partir de 1934, desempeñó un papel decisivo en la fundación de la REVISTA, a través de la sociedad que se constituyó para mantener la publicación, teniendo el acierto de confiar la dirección doctrinal y técnica a Don Jerónimo, quien supo elevarla a una altura por todos reconocida.

Fallecido éste, el Colegio hubo de seguir su continuidad, tanto en el aspecto doctrinal como en el no menos importante de la gestión administrativa y económica. En el papel, la sociedad «Publicaciones Jurídicas, S. A.», seguía ostentanto la titularidad y respondía de las obligaciones de la REVISTA... que iban en aumento. En conversación con don Fernando Sequeira, que trabajó en las tareas administrativas de la REVISTA a lo largo de casi cuarenta años, éste nos refirió vivas anécdotas e interesantes datos de esta etapa posterior a 1946.

Aunque se hacían verdaderos milagros, la situación económica era apurada, dada la carestía creciente del papel y otros materiales precisos y teniendo en cuenta la idea de no subir el importe de las suscripciones.

Las colaboraciones eran forzosamente gratuitas y allí todos trabajaban de un modo desinteresado y por puro amor al arte. A los componentes del Consejo de Redacción, por todo estímulo material, se les obsequiaba con una participación de 20 pesetas (el décimo valía 100) en la Lotería de Navidad, que nunca les tocó. A don Ginés Cánovas, que llevaba la sección de jurisprudencia con carácter fijo, se le regalaba un libro, pero si éste era caro, él pagaba la mitad del importe para ser menos gravoso. En algún caso excepcional se pagó una colaboración que entrañaba dedicación constante; así al Registrador-secretario, que tenía que redactar todos los suplementos y ordenar y confeccionar la REVISTA, se le pagaban ¡15 pesetas por cada número de ésta! a título de compensación por los gastos que la tarea conllevaba, incluyéndose en este estipendio sus propias colaboraciones doctrinales.

Los ingresos de la REVISTA eran exiguos, reduciéndose a las numerosas pero cortísimas suscripciones y a algunos esporádicos anuncios, como los del Banco Hispano-Americano, el Instituto Editorial Reus y algunos otros sueltos, por los cuales las entidades anunciantes pagaban 750 pesetas... ¡al año! A partir de 1955 el Colegio de Registradores ayudó algo, empezando por dar una subvención de 25.000 pesetas, lo que fue un gran respiro al principio, pero pronto quedó insuficiente.

Por fin, el Colegio de Registradores, consciente de que la única solución para mantener la REVISTA era asumir su titularidad y aceptar íntegramente sus obligaciones, fue adquiriendo por compra las acciones de la sociedad «Publicaciones Jurídicas, S. A.», de quienes eran sus titulares, o sea, varios Registradores y algunos Letrados de la Dirección General, o a sus herederos, hasta conseguir el número suficiente para promover la disolución de la sociedad con asunción completa de su patrimonio, más bien pasivo que activo.

Tenemos a la vista la copia de la escritura que ante el Notario de Madrid don Manuel Amorós González fue otorgada el día 28 de abril de 1964 por el secretario del Consejo de Administración y liquidador de la sociedad, el Registrador don Pedro Cabello de la Sota. Se daba así cumplimiento al acuerdo tomado por la junta general extraordinaria en su reunión celebrada el 31 de diciembre de 1963, en segunda convocatoria, a la que asistieron 599 acciones al portador de las 800 que componían el capital social. En el punto cuarto del acuerdo se adjudicaba la totalidad de los bienes y derechos del activo al Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad en pago de las 595 acciones de las que era titular, con la obligación de éste de atender a las cuotas correspondientes a los restantes accionistas, que

poseían las otras 205 acciones. Don Pablo Martínez de la Cueva, en representación del Colegio, aceptó la adjudicación en pago de sus acciones y de la que se le hace para pagar las restantes que no le pertenecen, aceptando el compromiso de hacer efectivo su importe a sus titulares, tal como ya se ha hecho.

De este modo, a partir de 1964 la REVISTA pertenece íntegramente al Colegio de Registradores. Por entonces se trasladó a sus locales la modesta oficina donde se llevaba la administración de la Revista y de la sociedad extinguida y que estaba situada, como dijimos, en los locales 10 y 11 de la planta quinta del número 16 de la calle Alcalá, edificio del Banco de Bilbao. Dentro de la carpeta de la escritura de disolución de la sociedad hemos encontrado las copias de dos cartas: una de 26 de mayo de 1964 por la que el Banco de Bilbao, propietario del inmueble, comunica que abona 35.000 pesetas a la cuenta corriente de la REVISTA CRÍTICA por importe de la indemnización estipulada en la cláusula tercera del contrato de 13 de noviembre de 1961 por el desalojo de los locales que se ocupaban, y en la otra carta, de 1 de junio siguiente, don Pedro Cabello de la Sota, en representación de la REVISTA, acusa recibo de la remesa y reconoce la terminación del arrendamiento, entregando al Banco los locales dichos.

Hasta aquí la trayectoria externa de la REVISTA desde los tiempos iniciales hasta que ha pasado al Colegio.

Ahora, en la parte siguiente trataremos de resumir, lo que será más difícil, su trayectoria doctrinal, reflejando en extracto los diversos estudios y trabajos publicados por Don Jerónimo en la REVISTA a lo largo de sus veinte años de una fructífera colaboración.

III. TRABAJOS DE DON JERONIMO EN LA «REVISTA CRITICA»

Desde 1925 en que aparece el primer artículo de Don Jerónimo, titulado «Extensión del derecho de propiedad en sentido vertical», hasta 1944 en que se inserta el último sobre «La tradición de fincas en el instrumento público», hemos contado que son 98 los trabajos que en la REVISTA se han publicado con su firma. Si además se tienen en cuenta los varios dictámenes que atribuye a «La Comisión de consultas» y las numerosas notas, comentarios y apostillas que suscribe «La Redacción» y otras sin firma alguna, se obtiene una media superior a los 20 trabajos publicados cada año, ya que hay que descontar de 1936 a 1940. No hay más que mirar los índices.

Esto da una idea de la dedicación casi constante del director a su REVISTA, a la que hizo centro y norte de su producción doctrinal. En la semblanza a que nos hemos referido antes, Núñez Lagos resalta que Don Jerónimo escribía para la REVISTA por pura necesidad, para un público

conocido y sobre temas que dominaba. Pero sigue diciendo que si bien la REVISTA era un estímulo, también tenía unas desfavorables limitaciones de espacio, porque lo que pudo haber sido una monografía o un ensayo quedaba reducido a las proporciones de un artículo. También parece reprocharle que nunca olvidó las premisas, conceptos y hasta prejuicios de sus lectores, en un mundillo principalmente de Registradores y Notarios; la mentalidad de ambos Cuerpos, dice, ha estado constantemente influida por Don Jerónimo.

No parecen muy consistentes estos reparos, amistosos por lo demás. Es cierto que el formato de la REVISTA CRÍTICA en aquellos años no permitía grandes amplitudes expositivas, pero en estos casos cada uno de los trabajos se dividía para ser publicado en varios números sucesivos hasta coronar su total y completa exposición, tal como puede verse en gran número de los temas tocados, especialmente en los principios hipotecarios.

Y en cuanto a la influencia de su doctrina en los Cuerpos Notarial y Registral, no creemos que eso deba tomarse como una tacha, sino que fue un beneficioso armazón para la tarea de estos profesionales en la formación y aplicación práctica del Derecho llevada a cabo día a día en sus despachos. Hoy los tiempos son otros y las leyes y las tendencias cambian y hay que estar al día. Pero eso no quiere decir que haya que olvidar a un maestro cuyo germen y base perviven de un modo notable y beneficioso. No le faltan detractores a la teoría de los principios hipotecarios, pero ahí están y ellos mismos acuden más de una vez en busca de su apoyo.

El primer estudio de Don Jerónimo se refiere, como vimos, a la propiedad en sentido vertical y es de contenido puramente civil, como tantos otros que se publicaron en la REVISTA, pues el autor dominaba perfectamente todas las materias del Derecho privado. Pero es cierto que predominan los temas específicos de Derecho inmobiliario o registral; esto no sólo se explica por las exigencias mismas del principal objetivo de la REVISTA, sino también por las especiales necesidades de exponer un Derecho que aparecía como nuevo en nuestro sistema y con el fin de facilitar su comprensión y aplicación, frente a algunos desafortunados fallos de los tribunales que originaron alguna desorientación. Por otra parte, según Díez Pastor, podría responder también a una especial propensión personal que sentía Don Jerónimo González por el Derecho inmobiliario, ya que éste tiene una estructura lógica mucho más abstracta y menos condicionada por las circunstancias históricas que las restantes ramas del Derecho privado.

Después de fallecer Don Jerónimo y a iniciativa de la REVISTA, la Sección de Publicaciones del Ministerio de Justicia llevó a cabo, con la colaboración de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la publicación de los trabajos del autor con el título *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil.* En la nota editorial se resalta la dificultad y

aun imposibilidad de recoger la inmensa labor realizada por el mismo en sus múltiples actividades. Aquí la pretensión es más modesta, pues sólo queremos resumir o más bien enumerar lo que en nuestra REVISTA publicó su director; con todo, la tarea se nos antoja ardua, dados nuestros menguados conocimientos.

Vamos a intentarlo y para ello nos parece más adecuado seguir un sistema mixto de agrupación o afinidad de temas que presentar una tediosa relación puramente cronológica.

A) EL TÍTULO Y EL MODO

Tres trabajos publicó Don Jerónimo González en nuestra REVISTA dedicados a este tema, en los que concluye acercándose a su conocida tesis del consentimiento formal. Estos estudios fueron dos en el año 1925, titulados «La teoría del título y el modo» y «Desde la teoría del título y el modo al llamado principio del consentimiento». El tercer artículo se publica ya en 1928 y se llamó «Título y modo en el Derecho español».

Comienza el primer estudio de una forma original, transcribiendo algunos párrafos de una carta del catedrático de Historia del Derecho don Eduardo López Pujol dirigida a don Bienvenido Oliver, donde se condensan de modo impecable, decía Don Jerónimo, las doctrinas corrientes en nuestra patria sobre adquisición de la propiedad a título derivativo. Pero Don Jerónimo, que no lo ve tan claro, se pregunta: ¿será cierto que la teoría es latina, se refiere a las adquisiciones derivativas, se confunde con el principio de publicidad y se impone a todo ordenamiento jurídico como mecanismo indispensable para el Derecho de cosas? Para contestar a esta pregunta analiza los orígenes de la teoría del título y el modo y nos dice que en el Derecho romano clásico el dominio de las cosas no se transfería por el nudo pacto, sino por la tradición y la usucapión; por otro lado, la simple tradición no transfería el dominio si no iba precedida por una venta u otra «justa causa». Por otro lado, el *ius ad rem* era una figura para resolver un problema de Derecho feudal y que luego se aplicó en el Derecho canónico, contemplando el período intermedio entre la designación para un cargo o beneficio y la posesión real del designado. Valiéndose de este puente intermedio se perfecciona la doctrina del título y el modo, que llega a generalizarse en el siglo XVIII, pero ya en el XIX varios autores la reputaron falsa e insostenible y por ello relegada a las notas eruditas de los libros doctrinales.

¿Cómo se verificó esta renovación y perdió su cetro una teoría que todavía rige en nuestra patria los destinos del Derecho hipotecario?

Esta pregunta, con la que Don Jerónimo termina su primer trabajo, tiene

la contestación en el siguiente, titulado, ya se ha dicho, «Desde la teoría del título y el modo al llamado principio del consentimiento».

Lo empieza señalando que no había conformidad entre los jurisconsultos ni sobre el ámbito ni sobre el fundamento de la teoría. Entre los grandes maestros que han criticado la teoría del título el modo el autor cita a WINDSCHEID, SAVIGNY, IHERING y HOFFMAN. El primero presenta su teoría de la presuposición, que es una limitación de la voluntad que no llega a alcanzar la categoría de condición; SAVIGNY recoge sus ideas originales, que venía ya enseñando a lo largo de más de treinta años, en su libro *Tratado de las obligaciones,* publicado en el año 1853, que Don Jerónimo ha traducido, reproduciendo bastantes de sus párrafos. En el último apartado del trabajo, que el autor titula gráficamente «El golpe de muerte», reseña las expresivas frases que dedica a este punto la exposición de motivos del Código Civil alemán, en donde se concluye de un modo tajante que si la expresión del título no tiene valor para la adquisición y pérdida de los derechos reales, la legislación debe abandonarlo, a menos que no quiera correr el peligro de oscurecer la naturaleza de las relaciones jurídicas y amenazar la seguridad del comercio. Con esto, el autor considera que el BGB «ha enterrado definitivamente a la teoría del título y el modo» y, vivamente impresionado por las doctrinas y textos legales que ha reproducido, dice que los conceptos título y modo se hallan tan distantes del principio de publicidad en las transmisiones que el Derecho alemán rechaza aquella teoría.

Y termina con una afirmación rotunda que originaría polémica: fente a la teoría del título y el modo, que califica de inservible y deficiente, se ha levantado ya en el articulado de nuestra Ley Hipotecaria la bandera del consentimiento y el negocio jurídico de transferencia aparece en nuestro Derecho sobre el acuerdo de transmitente y adquirente.

Tres años después y a la vista de las opiniones adversas, insiste en el tema publicando en 1928 un nuevo estudio sobre «Título y modo en el Derecho español». Explica que, en punto a esta teoría, los principios del Derecho romano, las doctrinas aristotélicas y arábigas y el poderoso influjo del Derecho canónico han dejado huellas indelebles en nuestros Cuerpos legales históricos. Pero el autor entiende que, según la ley 46 del título XXVIII de la Tercera Partida, basta un apoderamiento cualificado por una «razón derecha», o, de otro modo, basta una transferencia de señorío con causa y dice que ni por un momento aparece en esta ley ni en sus concordantes la necesidad de una obligación que preexista. Recoge las opiniones de autores como GÓMEZ DE LA SERNA, GUTIÉRREZ, SÁNCHEZ ROMÁN y CLEMENTE DE DIEGO, y después de estas citas Don Jerónimo entiende que la doctrina española ha conquistado el último baluarte de la técnica moderna y ha separado el acto transmisivo de la justa causa en que se apoya. El autor se

hace cargo de la trascendencia de estas afirmaciones y para sustentarlas acude a la figura de los actos jurídicos abstractos, que trata de explicar ampliamente.

Concluye diciendo que se deben aceptar estas ideas como postulados de un sistema hipotecario, deduciendo como inmediatas consecuencias la siguientes:

1.ª Para transferir, constituir, modificar o extinguir un derecho real sobre inmuebles basta el acuerdo de los interesados.

2.ª Es inútil la presentación en el Registro del acto jurídico causal, si es que se ha formalizado.

3.ª No hay inconveniente en admitir una simple declaración en la que el titular A transmite su finca o derecho a B sin otras explicaciones, siempre que aparezca firmada por ambos y acreditada su identidad y capacidad.

4.ª La calificación del Registrador se circunscribirá al acto real, sin retroceder a la causa.

5.ª El Registro se aleja cada día más de la contratación ordinaria o, mejor dicho, del Derecho de obligaciones.

Hemos resumido los tres estudios, captando sus argumentos y afirmaciones, sin añadir ni quitar. Que ahora juzgue el lector si están de acuerdo con el artículo 609 del Código civil.

B) MATEMÁTICAS Y DERECHO

Fruto de una recóndita vocación matemática juvenil de Don Jerónimo son tres curiosos y conocidos estudios que, bajo este título común, publicó en la REVISTA, uno de ellos en 1925 y los otros dos en 1926. Aún publicó otro, éste con interrogación, «¿Matemáticas o Derecho?», en el cual, mezclando cuestiones de valoración de créditos hipotecarios, se refería más bien al principio de prioridad. Por eso, ahora sólo vamos a dar noticia de los tres primeros estudios citados.

En el primero de ellos afirma que nunca hemos tenido los juristas fama de matemáticos, pues aun los que estudiaron tal disciplina antaño pierden en el foro el hábito de manejar los radicales y se duermen sobre las elementales operaciones de una partición hereditaria. Y sin embargo, dice, Matemáticas y Derecho son formas homogéneas de una lógica superior, concepciones gemelas del espíritu humano.

Para animar en la empresa escogió unos interesantes problemas. El primero es el de una herencia de 17 mulas a distribuir entre tres hijos en distintas proporciones. Analiza el aspecto jurídico del problema y se pregunta si el ordenamiento español aceptaría la operación y a continuación

nos dice que el procedimiento aritmético aconsejable, que es sencillísimo, consiste en reducir los quebrados a su común denominador y distribuir la herencia en la relación de los numeradores con la suma de los mismos. Realiza la operación y la cuadra perfectamente con los deseos del testador.

Otro caso es el del parto doble, que saca de un libro de aritmética y geografía del año 1552. En un testamento se dispone que, estando la esposa encinta, si nace un hijo sean tres partes para él y una para la madre; si nace una hija, que ésta reciba una parte y la madre tres. Fallecido el testador, resulta que la esposa da a luz, en parto doble, un hijo y una hija. ¿Qué hacer? Abstracción hecha de las legítimas, para no involucrar cuestiones, Don Jerónimo presenta todas las soluciones posibles, que va desechando por absurdas, ya que sobrepasarían el as hereditario, y acepta la que aporta el autor del viejo libro que, sin ser profesional, tenía verdadero espíritu de justicia y distribuye la herencia así:

$$\frac{1}{13} + \frac{3}{13} + \frac{9}{13} = \text{la unidad}$$

Y en el último trabajo sobre matemáticas, el publicado en 1926, nos presenta un caso que, al parecer, estuvo bastante extendido, pero que constituía un auténtico timo. Se ofrecían unos bonos con cuatro cupones por el precio global de 25 pesetas, a razón de cinco pesetas el bono y otras cinco pesetas cada uno de los cupones, con la oferta de la «Casa» consistente en entregar nada menos que un automóvil (¡en el año 1926!), una vez cumplidas las siguientes condiciones: el propietario del bono debe vender los cupones, haciendo suyas las 20 pesetas que valen, pero debe comunicar los nombres y direcciones de los compradores para enviar a éstos otros cuatro bonos con sus cupones para seguir la misma marcha y multiplicar la cadena. Planteada así la cuestión, Don Jerónimo llama la atención sobre la prodigiosa fecundidad de las progresiones, recordando la leyenda del premio de los granos de arroz que pidió el inventor del ajedrez al emperador chino. Haciendo lo que él llama un cálculo elemental, para lo cual acude hasta los logaritmos, sobre las posibles ganancias de los emisores de estos bonos, se pregunta si estamos ante un puro contrato civil o un procedimiento reprobable que debe ser prohibido radicalmente. Por lo visto, la cuestión se suscitó vivamente en toda Europa por aquellos años, según se constata en este curiosísimo estudio.

C) PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

Pocos tratadistas habrán realizado tantas y tan profundas aportaciones a este tema como lo hiciera Don Jerónimo González, hasta el punto de que puede considerársele uno de los artífices fundamentales de esta teoría en el Derecho español.

Recordemos su libro *Estudios hipotecarios* y las conferencias en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación en 1918. Pero aquí nos limitamos a resumir, como expresiva muestra, los artículos que sobre este tema publicó en la REVISTA CRÍTICA desde 1925 a 1931.

Precisamente el último de ellos, titulado «Principios hipotecarios. Introducción», es el colofón de los trabajos anteriores. En una llamada a pie de página el autor se cree obligado a explicar la aparente contradicción: «Aunque el orden lógico exigiría que la introducción precediese a la exposición de los mismos principios, me ha parecido oportuno dejarla para el final con el objeto de poder apreciar mejor el camino recorrido.»

Comienza dando el concepto o idea general al decir que suele entenderse por principio toda investigación de tipo filológico, el punto de partida o base discursiva que, si es fundamental para las demás verdades estudiadas, no tiene fundamento dialéctico o no lo necesita por su propia evidencia.

Confiesa que le inquietaba la pregunta ¿cuántos son los principios hipotecarios? pues le parecía que cada nuevo paso degradaba la categoría lógica y que si por indiscutibles teníamos los principios de publicidad y especialidad, la admisión de otros principios podría ser discutida o rechazada.

La marcha del pensamiento hipotecario obedece a un criterio de simplificación y a una más refinada labor técnica. Así, dice, nuestros autores han reconocido también como verdaderos principios el de legitimación o legalidad, el de prioridad, el de inscripción y el de determinación.

Termina Don Jerónimo el artículo recordando que en las conferencias de 1918 explicó los principios de inscripción, consentimiento, legalidad, publicidad (comprensivo de la legitimación y la fe pública), especialidad, prelación, rogación y coactividad; después reputó necesario estudiar también el tracto sucesivo y las relaciones entre posesión y Registro. Para los que juzguen injustificadas mis vacilaciones, dice, van escritas estas líneas; de ellas se desprenderá que la rúbrica «principios hipotecarios» sirve, al menos, para facilitar la investigación de las radicales orientaciones del sistema.

Y a continuación vamos a resumir las exposiciones de los distintos principios, por separado, estudiados por Don Jerónimo, por orden cronológico de su aparición en nuestra REVISTA:

a) *«El principio de inscripción en el Derecho hipotecario»*

En este artículo, publicado en 1925, dice el autor que bajo este principio suelen agrupar los juristas alemanes las cuestiones que se plantean al estudiar el valor de los asientos hipotecarios en relación con la adquisición, modificación, transferencia, gravamen y extinción de los derechos sobre fincas.

Se estudia el valor de la inscripción, el ámbito en que se desenvuelve, la necesidad o voluntariedad de la inscripción y los presupuestos o elementos que le sirven de base o la perfeccionan.

En cuanto al primer extremo, Don Jerónimo recoge los variadísimos matices que presentan las diversas legislaciones y estudia, ya en España, las discusiones mantenidas en la Comisión de Códigos. La influencia de la tradición romana fue un poderoso obstáculo que impidió que se concedieran a la inscripción los efectos de un modo absoluto de adquirir. Refiriéndose a los conocidos párrafos de la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, dice el autor que por brillante que sea este alegato, acaso el más filosófico que en castellano se haya escrito en defensa del sistema adoptado por nuestra Ley Hipotecaria, presenta confusiones que la jurisprudencia ha puesto de relieve. Por ello concluye que la Ley Hipotecaria, sin decidirse a conceder a la inscripción la fuerza de cosa juzgada, establece la presunción *iuris tantum* de que quien aparece como titular en el Registro lo es de conformidad con el Derecho civil sustantivo para entablar acciones o ser demandado y para transmitir, gravar o realizar actos de dueño o titular.

Respecto al valor constitutivo o simplemente declarativo de la inscripción, nos dice que ni el Código Civil, ni, por supuesto, las legislaciones forales, ni la Ley Hipotecaria requieren la inscripción como requisito *sine qua non* para la transferencia de la propiedad. En cuanto a la hipoteca, sin embargo, aclara que el artículo 1.875 del Código Civil emplea el verbo constituir en dos sentidos diferentes: «es indispensable para que la hipoteca quede constituida (nacimiento del derecho real) que el documento en que se constituya (formalización del título inscribible) sea inscrito en el Registro de la Propiedad». Por eso, dice, la inscripción de la hipoteca es constitutiva siempre.

b) *«Valor hipotecario del consentimiento»*

Este artículo, publicado en 1926, es, en cierto modo, complemento de los referentes al estudio de la teoría del título y el modo antes resumidos. Aquí enfoca los efectos del consentimiento ante el Registro.

Según el autor, de las vivas discusiones del pasado siglo sobre el título

y el modo de adquirir surgió la idea del llamado principio del consentimiento, cuyos dos aspectos, sustantivo y adjetivo, se pueden condensar en estas fórmulas:

— La adquisición o modificación de los derechos reales sobre fincas exigen un acuerdo del titular y el adquirente sobre la misma transferencia, aparte de la inscripción en el Registro.
— Las inscripciones sólo pueden ser realizadas cuando las consienta el titular registral que haya de ser perjudicado por ellas.

López Palop y Campuzano, citando precedentes alemán y suizo, opinaron que el consentimiento, si ha de considerarse como base de nuestro sistema hipotecario, es en cuanto va implícito en el acto jurídico, sin que aparezca con independencia y referido directamente a la inscripción, sino como un acuerdo tácito de voluntad de transmitente y adquirente para que dicha inscripción se verifique.

Pero Don Jerónimo nos dice que el problema es más importante. No se trata solamente de saber si en las adquisiciones por negocio jurídico debe necesariamente exteriorizarse la voluntad de inscribir o de pedir la inscripción; se trata de averiguar y fijar el valor de las manifestaciones de voluntad en los actos jurídicos dirigidos a la constitución, transferencia o modificación de los derechos reales.

Resume a continuación el autor sus opiniones sobre el llamado consentimiento formal: Las Leyes hipotecarias que centran toda la energía en la protección del titular inscrito han pasado, por el respeto que otorgan a la voluntad del mismo, desde la admisión de los actos de renuncia unilateral de algunos derechos reales a considerar suficiente para la extinción de todos los derechos inscribibles el consentimiento del que, según el Registro, ha de resultar perjudicado por el nuevo asiento. Acude al socorrido artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que permite, en general, la cancelación de inscripciones y anotaciones hechas en virtud de escritura pública mediante otra en que exprese su consentimiento la persona favorecida por aquéllas.

Según este criterio, también basta con que el propietario hipoteque su finca a la seguridad de una obligación contraída para que, sin necesidad del consentimiento del adquirente, se verifique la inscripción. Claro que, como sabemos, es una inscripción en suspenso, pero aclara Don Jerónimo que en el tiempo en que media entre la inscripción del acto unilateral y su confirmación o cancelación el asiento produce importantísimos efectos.

c) *Prioridad*

Este es el subtítulo del trabajo que publicó Don Jerónimo en la REVISTA en 1926, bajo el título principal «¿Matemáticas o Derecho?», lo que se explica por el hecho de que al tratar del valor del rango y la reserva de puesto incluya varios supuestos matemáticos concretos.

Pero en realidad el tema central del estudio es el principio de prioridad, respecto al cual dice el autor que las leyes de transcripción, que, sin garantizar la validez de los títulos inscritos, tan sólo concedían a quien primero se acogía a sus beneficios un puesto o rango preferente al de sus adversarios, consagraron como lema de la institución el apotegma latino *prior tempor potior iure.* Ni el Código civil alemán, que no reconoce la existencia del Diario, ni aun el suizo, que lo admite, son tan consecuentes como nuestra Ley Hipotecaria con el principio de prioridad.

La comisión redactora de nuestra Ley centró todo el sistema sobre el riguroso orden cronológico de las presentaciones, acreditado por el libro Diario. La publicidad del Diario está subordinada a que se perfeccione la inscripción, pero puede producir sus efectos antes de que ésta se realice y sirve de punto de partida para computar algunos plazos.

Analizando el valor del rango hipotecario, dice el autor que el contenido de un derecho inscrito no se altera por la posición que ocupa en la serie de inscripciones relativas a una finca, pero su valor decrece rápidamente con el número de las contradictorias que, por precederle, gozan de prelación.

Esta consecuencia se destaca sobre todo en las hipotecas sucesivas; de aquí que a veces se convenga la posposición de un gravamen en beneficio de otro que se constituya. Por este camino se llega a la sustantivación del puesto como algo que vale por sí y sobre el cual puede recaer un negocio jurídico.

Por esto admite también la reserva de rango diciendo que dada la posibilidad de que la serie hipotecaria sea alterada por el acuerdo de los interesados y el extraordinario valor que se concede al primer puesto, surge, naturalmente, la figura de la reserva de este privilegiado rango en muchas ocasiones de gran trascendencia.

d) *El principio de especialidad*

Aparece este principio, dice el autor, como una reacción contra las hipotecas generales. La especialidad es presupuesto y a la vez complemento de la publicidad; sus desenvolvimientos modernos, de carácter sustantivo o material y adjetivo o formal, penetran en la entrada de los derechos inscritos, regulan la forma de los asientos y el modo de llevar los Registros,

imponen una exacta descripción de las fincas y la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango hipotecario de los derechos reales.

Considera Don Jerónimo como consecuencias lógicas del principio las siguientes:

— La cimentación del sistema sobre la inscripción por fincas, descritas según pautas rígidas, en asientos numerados y extendidos bajo folios separados.
— Con la inscripción, los derechos reales adquieren una naturaleza precisa.
— Sobre la finca registral se basan los derechos reales atribuidos al titular.
— La especialización en sentido pasivo exige la distribución del crédito entre las fincas que le sirven de garantía.
— Las partes integrantes de la finca se hallan afectas a los mismos derechos y, en general, no puede gravarse una porción física sin antes segregarla y describirla.
— La especialización de las cargas llega a su máximo en los casos en que el valor es un requisito indispensable para la inscripción del derecho.
— Es consecuencia lógica del principio de especialidad la fijación de las cantidades en moneda española.

e) *El principio de publicidad*

Desde dos puntos de vista puede ser examinado este principio: como legitimación registral y como emanación de la *fides publica;* todo ello, además, exige buena fe.

A estos tres aspectos dedicó Don Jerónimo sendos trabajos, que vamos a resumir. Del primero de ellos se ocupaba uno publicado en 1926.

e-1) Como *principio legitimador,* derivado directamente de la *gewere* o investidura germánica, reemplaza a la misma propiedad con su forma jurídica y la protege en sus apariencias mediante una presunción *iuris tantum* suficiente para la vida práctica. Para que ésta se desenvuelva normalmente mientras no haya terceros interesados, basta presuponer que la inscripción corresponde a la realidad jurídica y acredita *prima facie* que el derecho inscrito existe y que el cancelado se ha extinguido.

En lo referente a la presunción posesoria a favor del titular registral en los términos en que la reconocía la Ley Hipotecaria de 1909, vigente en el momento de escribirse este estudio, Don Jerónimo la considera excesiva y

lo razona así: si la posesión consiste principalmente en un señorío de hecho sobre las cosas, en un sometimiento efectivo de las mismas a la voluntad humana, la llamada posesión registral o tabular, basada sobre la inscripción, no es verdadera posesión. Gran número de Registradores, en la Memoria de 1917, se mostraron favorables a la opinión de que la presunción posesoria de la Ley Hipotecaria debía admitir prueba en contrario. El Tribunal Supremo se había pronunciado en este sentido en su Sentencia de 6 de octubre de 1915. Sabido es que hasta se produjeron algunas alteraciones de orden público con motivo de un pleito en los llamados «Estados del Duque» en Malagón, Ciudad Real, y el artículo 41 de la Ley hubo de ser reformado por un Real Decreto-Ley en 1927, configurándose de distinta forma la presunción posesoria, tal como lo había propuesto el autor en este trabajo.

e-2) La *fides publica,* como otra faceta del principio de publicidad, fue expuesta por Don Jerónimo en la REVISTA en un estudio de 1927, diciéndonos que la simple presunción legitimadora sería insuficiente para garantizar por sí sola el comercio de inmuebles y el crédito hipotecario. Nuestro sistema, dice, da un paso trascendental en este camino, pues transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en sus declaraciones.

El principio de publicidad presenta dos aspectos, positivo y negativo, según afirma la verdad de los pronunciamientos registrales o su indefectibilidad, es decir, el Registro es exacto por corresponder a la realidad jurídica e íntegro porque la agota. Lo inscrito es real y nada hay fuera de la inscripción que tenga ese carácter.

Tras señalar las excepciones al principio, Don Jerónimo incluye en este trabajo la publicidad formal complemento de la material, aspecto que también desarrolla.

e-3) La *buena fe* como requisito general de la publicidad fue estudiada por el autor, bajo este mismo título, en un artículo de 1927. Afirma que las legislaciones tratan de asegurar la contratación inmobiliaria de modo que no se disminuya la seguridad del dominio. Los libros del Registro fijan el estado oficial de las fincas y derechos que las afectan, aunque sin garantizar en todo caso su concordancia con la realidad y favorecer a quien actúa fiado en tales declaraciones. Por estas circunstancias, resulta en ocasiones confirmado el error del adquirente por su creencia en la exactitud del asiento hipotecario; en otros términos, se protege su buena fe en perjuicio del verdadero derechohabiente. Esta protección carece de base cuando el que la alega conocía la inexactitud del Registro y, lejos de haber sido inducido por error, trata de conquistar la ventajosa situación del titular protegido; lo difícil es determinar la zona en que la carencia de buena fe coloca al tercero en situación de inferioridad y expone al derecho inscrito a las impugnacio-

nes de verdadero dueño. A este efecto, analiza la vacilante jurisprudencia del Tribunal Supremo en varios fallos de principios de siglo. Acudiendo también al Derecho comparado, el autor aborda el tema de la buena fe según nuestra Ley Hipotecaria, estudiando su ámbito propio, el tiempo con relación al cual debe ser apreciada y los efectos de falta de la buena fe.

f) *Principio de legalidad*

La excepcional importancia que en los sistemas germánicos se concede a la inscripción y las ventajas indiscutibles que otorga a los terceros adquirentes llevan a una rigurosa censura de los actos inscribibles, a una especie de juicio hipotecario, basado en los documentos presentados y en los datos registrales, que asegure el paralelismo entre los asientos y la realidad jurídica. Así comienza el autor el estudio sobre la calificación registral, publicado en 1927, donde desarrolla ampliamente la materia.

Sobre la naturaleza de la calificación dice que el Registrador ejercita en esos momentos una doble función: de carácter judicial, en cuanto con conocimiento de causa, para los efectos de la inscripción, decide sobre la existencia y el alcance de un derecho, y de carácter patriarcal, en cuanto advierte a los interesados de los defectos que a su petición se oponen y hasta les aconseja el modo de subsanarlos. Al par que juez territorial *(Grundbuchrichter),* desempeña un oficio noble *(nobile officium).*

El Registrador de la Propiedad, en quien el Estado ha delegado la potestad calificadora, es un órgano hipotecario de la llamada jurisdicción voluntaria, miembro del gran todo a quien corresponde la aplicación del Derecho. Se extiende en la explicación de sus funciones y especialmente en la competencia para decidir sobre la identidad, capacidad y facultad de disponer de los interesados y sobre la documentación presentada.

g) *Tracto sucesivo*

Dice Don Jerónimo González en este trabajo (1927) que los tratadistas consideran el tracto sucesivo como el principio básico de la legislación española. Los libros hipotecarios han de mostrar el encadenamiento del causante al sucesor mediante eslabones formales que registren en serie los actos de constitución, transferencia y extinción de los derechos reales inmobiliarios. Y cada uno de estos asientos que reflejan el historial de la finca se apoya en el consentimiento del anterior titular hipotecario. El principio tiene su aspecto sustantivo o civil, que es la necesidad de que el acto inscribible derive del titular inscrito, y otro aspecto adjetivo o formal, que mira a que los distintos actos consten en el Registro en inscripciones separadas.

En el artículo 20 de la Ley Hipotecaria se consagra la previa inscripción del transmitente, pero aclara el autor que esto no significa siempre la necesidad de que las facultades dispositivas correspondan de modo exclusivo al titular. Para apoyar su idea presenta varios casos, poco frecuentes en verdad, pero posibles, entre ellos la teoría de la convalecencia o confirmación. Esta última construcción ha sido aceptada por el sistema hipotecario alemán.

El estudio finaliza con las excepciones al principio de la previa inscripción, donde el autor recoge los supuestos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La doctrina moderna, no obstante, no está de acuerdo en considerar estos casos siempre como excepciones, pues a veces son convalidaciones o supuestos de tracto abreviado.

h) *Rogación*

El autor considera a éste como corolario de los principios que ha ido examinando anteriormente. Después de éste publicó en la REVISTA el que hemos colocado al comienzo de esta serie bajo el título «Principios hipotecarios», con lo cual dio por finalizado el tema en nuestra REVISTA.

Entrando en la rogación, concretamente, dice que los procedimientos hipotecarios, de jurisdicción voluntaria, se inician a instancia de parte y el Registrador solamente en casos excepcionales practica de oficio los asientos reglamentarios en los libros principales. No basta con que conozca la alteración de la situación hipotecaria de una finca o derecho, sino que será precisa una manifestación de voluntad de los interesados para que el encargado del Registro proceda a practicar las operaciones correspondientes.

El acto en cuya virtud se incoa el procedimiento hipotecario en España no es una declaración formal en sentido estricto, sino que recibe su forma de la presentación del documento en el Registro, la cual no exige la comparecencia de los interesados, pues puede ser realizada por un *nuntius;* esto supone en el solicitante un aparente derecho de inscripción, que ha de ser comprobado por el Registrador.

Una vez presentados los documentos, el procedimiento es automático y no se necesitan nuevos pedimentos para que el Registrador preste su ministerio y extienda, deniegue o suspenda la inscripción.

D) LAS CONFERENCIAS DEL DOCTOR FERRARA

Durante los días 14 al 20 de abril de 1928, el doctor Ferrara, profesor de la Universidad de Florencia, desarrolló seis conferencias en la Universidad Central de Madrid que merecieron una gran atención de los profesionales y estudiosos.

Don Jerónimo González consiguió del conferenciante que le cediera las notas que le sirvieron de guión, las tradujo y con ellas rehizo y publicó el texto de las conferencias en esta REVISTA, en varios números de 1928 y 1929, añadiendo algunas observaciones muy interesantes.

La primera conferencia versó sobre «Incapacidad natural e incapacidad legal para contratar». El profesor Ferrara se planteaba la cuestión de su naturaleza y diferenciación: según él, la capacidad jurídica es la cualidad para actuar, mientras que la capacidad natural es la aptitud natural para querer y es una condición de hechos; ambos estados difieren por su razón o fundamento justificativo, por sus efectos y por la prueba.

Don Jerónimo hace unas atinadas *observaciones* al tema desarrollado por el profesor italiano. Dice que en nuestra técnica podemos distinguir la capacidad jurídica (subjetividad de derechos), capacidad de obrar (posibilidad de engendrar obligaciones) y, dentro de esta última, la capacidad de actuar (facultad de realizar actos jurídicos). Como la palabra «capacidad» indica más bien una posibilidad permanente y en cierto modo abstracta que un estado momentáneo o transitorio, no enfilamos en la misma línea la incapacidad legal y la de hecho más que en cuanto ambas influyen en la teoría del consentimiento. Es decir que, en vez de distinguir entre incapaces legales y de hecho, venimos a reconocer que no pueden prestar su consentimiento los incapacitados general o especialmente y las personas que carezcan o se hallen perpetua o momentáneamente privadas de sus facultades mentales o volitivas.

En la segunda conferencia, sobre «La representación en los negocios jurídicos», el doctor Ferrara afirmó que el instituto de la representación suministra uno de los más importantes instrumentos de cooperación en la vida jurídica. Al estudiar la naturaleza de esta figura dice que la teoría más aceptable es la de IHERING, que define la representación como la sustitución real y completa de la personalidad del representado por el representante. Las condiciones para su existencia son tres: declaración de voluntad del representante, que obre por cuenta y nombre del representado y que tenga un poder en virtud de una relación jurídica con el interesado. Distingue el mandato, que es un contrato, del otorgamiento del poder, que es un acto unilateral; aunque el mandato contiene normalmente un poder, son elementos distintos y no confundibles: puede haber representación sin mandato y mandato sin representación, lo que demuestra su neta individualidad.

Como *observaciones* de Don Jerónimo a este tema reseñamos las referentes al criterio de la voluntad única, que acepta el doctor italiano y que no parece conformar a quien fuera nuestro director. Para nosotros, dice, hay representación lo mismo cuando existen dos voluntades soberanas y libres en estrecha relación jurídica que cuando una de ellas está en potencia o no tiene cualificación jurídica (menores, dementes) o cuando tan sólo el repre-

sentante se halla dotado de voluntad propiamente dicha (órganos de una fundación u otra persona jurídica). Por mucho que nos esforcemos para fundir las dos voluntades en el primer caso, siempre subsistirán dos sujetos racionales y libres y será imposible desligar la declaración del representante de la situación psicológica y jurídica del representado.

En cuanto a la diferencia entre mandato y representación, observa que el concepto jurídico del mandato se agota en el Derecho de obligaciones; el apoderamiento, en cambio, trasciende a las otras esferas y confiere un poder de representación cuyas normas hemos de buscar en la parte general de las grandes disciplinas jurídicas.

En la tercera conferencia, sobre «La acción pauliana», el doctor Ferrara plantea el tema con sencillez: para obtener el pago los acreedores, con el fin de impedir la disminución del patrimonio del deudor por incuria o fraude, tienen dos remedios, que son la acción subrogatoria y la pauliana. Esta última sirve para anular los actos fraudulentos con los cuales del deudor ha tratado de sustraer sus bienes a la acción del acreedor. A continuación desarrolla la tesis ampliamente, empezando por las condiciones que deben concurrir para el ejercicio de la acción: el elemento objetivo del *eventus damni* y el subjetivo del *consilium fraudis.* Después analiza los sujetos activo y pasivo, el objeto y los efectos de la acción. La acción pauliana revoca el acto fraudulento, pero tan sólo en interés del acreedor defraudado y hasta la concurrencia del daño sufrido. Por eso permanece firme respecto a otras personas, produciendo sus naturales consecuencias y en cuanto al acreedor agente sólo lo revoca parcialmente, en cuanto sea suficiente para resarcirle del daño.

En sus *observaciones,* Don Jerónimo trata de completar el tema con referencias a nuestra Ley Hipotecaria y dice que la materia inmobiliaria es tanto más interesante cuanto que la dificultad de ocultar los bienes raíces y el juego explícito de los principios del sistema permiten una lógica y práctica aplicación de las normas hipotecarias, siempre que no sea un obstáculo para el crédito territorial.

Sigue diciendo nuestro director que en verdad los párrafos que la exposición de motivos dedica a las enajenaciones en fraude de acreedores no corresponden al claro estilo de sus insignes autores, pero del atento examen de la doctrina y de lo dispuesto en los artículos 37 y siguientes del texto de 1861 podemos obtener las directrices del instituto en el especial campo de los estudios a que viene dedicada esta REVISTA. Concreta su idea Don Jerónimo diciendo que adquiere de mala fe quien, con pleno conocimiento de la inexactitud del Registro y de la existencia indudable de una situación jurídica de naturaleza real no inscrita, realiza actos o contratos que le confieren derechos, gravámenes o créditos inscribibles, concepto inconfundible con el de la adquisición en fraude de acreedores que el profesor Ferrara ha desarrollado en la conferencia traducida.

La cuarta conferencia giró en torno al tema «Las relaciones de vecindad y la prohibición de actos de emulación». Uno de los problemas más interesantes del Derecho inmobiliario es la reglamentación de las relaciones de vecindad entre fincas unidas o contiguas, que estudió el profesor de Florencia, relacionándolo con los actos de emulación, entendiendo por tales el ejercicio que se hace de la propiedad sin utilidad del dueño y sólo con la intención de dañar a otro. Desarrollando estas ideas iniciales, el profesor Ferrara expone el tema con tal amplitud que se precisaron dos publicaciones en la REVISTA. Incidió sobre todo en la necesaria distinción entre las invasiones ilegítimas y las legítimas, siendo preciso señalar límites para diferenciarlas.

Las *observaciones* de Don Jerónimo González son aquí también extensas y profundas. Para ello centra su estudio en la teoría del abuso del derecho, que, según nos dice, ha venido a sufrir una verdadera hipertrofia y amenaza con demoler los fundamentos del Derecho positivo.

Para unos autores el problema del abuso existe, mientras que otros le niegan sustantividad, pues si el derecho otorga facultades justas no se comprende cómo puede ser objeto de un ejercicio desordenado. Lo cierto es que el ámbito de la teoría del abuso se ha ampliado prodigiosamente a todas las esferas del Derecho privado e incluso al público. Termina Don Jerónimo diciendo que por esta vía se puede llegar muy lejos, demasiado lejos, y la doctrina, con su prodigiosa fecundidad, puede servir de pabellón que cubra las más atrevidas rebeldías.

En la quinta conferencia estudió el doctor Ferrara «El concepto del testamento». Dijo que la definición del Código español se corresponde con la de MODESTINO, pero no es idéntica, sino más bien antitética, y de esta diferencia se puede derivar el distinto concepto de la sucesión romana y la actual española. Relacionando ambas definiciones, el conferenciante hace un recorrido histórico y acaba con el estudio de los caracteres que actualmente tiene el testamento: es un acto jurídico, solemne, de disposición patrimonial para después de la muerte, personal, revocable y que sólo se perfecciona al fallecimiento del testador.

En las *observaciones* se trasluce que no parecen muy aceptables a Don Jerónimo algunas de las afirmaciones del conferenciante porque no responden, dice, a las armónicas concepciones de nuestra jurisprudencia ni a los latidos de la intuición popular. Critica la equiparación que hace el doctor Ferrara entre la definición de MODESTINO y la del artículo 667 de nuestro Código Civil, diciendo que su texto no es completo, ni exacto, ni útil en los términos en que está concebido, pues en los actos de última voluntad puede haber toda una serie de cláusulas tan variadas como la vida misma. Antes que a la disposición de bienes, el jurista español atiende para calificar los testamentos al ánimo de otorgar un acto de última voluntad y a la forma solemne de que aparece revestido.

La sexta y última conferencia, publicada en nuestra REVISTA en 1929, trató de «El sistema de la legítima y de la mejora en el Derecho español». El doctor Ferrara comienza la exposición delimitando las ideas de la sucesión forzosa o necesaria en contraposición a la voluntaria. Según el conferenciante, la legítima moderna es el resultado de una compenetración entre la legítima romana y la reserva germánica, que, aun siendo diferentes, tienden a asegurar a ciertos parientes una participación en el patrimonio familiar.

De esta fusión surge la legítima en el Derecho moderno como derecho hereditario *ex lege,* que constituye una *pars hereditatis,* no *pars bonorum.* Después de estas ideas generales aborda el tema de la mejora, que califica de instituto original del Derecho español y a la que considera como un poder especial que tiene el padre o la madre de mejorar la posición de uno o más hijos frente a los otros, de atribuir una ventaja especial, de hacer un cierto reparto privilegiado de la legítima. ¿Cuál es su naturaleza? ¿Es o no una donación? ¿Qué cosa es? Las normas fragmentarias sobre este instituto, dice el conferenciante, no dejan claro el problema y en cada caso habrá una solución distinta.

En sus *observaciones* Don Jerónimo dice que los precedentes de la legítima presentados por el profesor Ferrara no son muy aplicables a nuestra patria, donde la palabra y el concepto de reserva se distanciaron de la institución de la legítima en la técnica jurídica, tal como la legítima aparecía regulada en los textos históricos.

En cuanto al estudio sobre la mejora, la crítica es aún más explícita. Así, textualmente, nos dice que el doctor Ferrara «se lanza al estudio de una de las instituciones más complejas y enigmáticas del Derecho castellano con valentía que se aproxima a la temeridad, por prescindir de la ayuda didáctica de nuestros clásicos y con el cariño en la investigación de tan ardua materia que en el momento actual distingue a los juristas extranjeros».

El comentario es lacónico, pero expresivo. En esta ocasión la REVISTA fue, efectivamente, crítica.

E) EL TITULAR

Dos trabajos publicó Don Jerónimo bajo este rótulo genérico en nuestra REVISTA en 1928.

Diferenciando el Derecho objetivo *(norma agendi)* del subjetivo *(facultas agendi),* busca el titular de este último diciendo que donde las cualidades y caracteres de la humanidad se exteriorizan, donde aparece el hombre actuando, existe una persona.

La característica más esencial de la persona es la capacidad jurídica o

aptitud para figurar como sujeto de derecho, así como la más importante de las propiedades jurídicas del hombre es la capacidad de realizar actos a los que la ley atribuye plenos efectos, garantizando las determinaciones de la voluntad.

El Registro de la Propiedad, nos dice, no garantiza ni la capacidad jurídica ni la de obrar y sólo en el momento de calificar adquirirá relieve esta distinción para el Registrador.

Estudia el autor los datos a consignar en la inscripción cuando se trata del titular individual y los posibles casos especiales en que las inscripciones amparan a personas inciertas, fallecidas o que no se sabe si existirán. Fiel a su teoría, dice que siendo decisivo para los efectos de la inscripción el consentimiento del que transfiere, sin necesitarse la aceptación del adquirente, es perfectamente posible la inscripción en favor de personas inexistentes.

Quizá lo más interesante de este trabajo es su segunda parte, dedicada al estudio de la figura del negocio fiduciario. Dice que la palabra y el concepto parecen acusar un retroceso jurídico que nos lleva hasta la cuna del Derecho romano, pero en realidad estamos en presencia de un nuevo acoplamiento de los elementos jurídicos primordiales, de una nueva combinación de las letras de nuestro alfabeto técnico para responder a las necesidades del comercio moderno. La posibilidad de que el acto jurídico se apoye en la confianza que un contratante inspira al otro provoca esta situación fiduciaria en que la exteriorización jurídica excede al efecto útil calculado.

Estudia el autor las diversas figuras de la fiducia en los Derechos románico y germánico y en los modernos sistemas inglés, francés y alemán, así como en la esfera mercantil. Después analiza las construcciones y teorías más salientes que se han pronunciado sobre el fenómeno fiduciario y se plantea cuáles son las relaciones que unen al fideicomitente con el fiduciario y a uno y otro con los acreedores respectivos y los terceros en general.

Concluye que en el ordenamiento hipotecario español, que no acepta el *numerus clausus* y opera con la propiedad sujeta a condición, no será tan difícil la solución del problema fiduciario si se precisan las facultades, limitaciones y prohibiciones de disponer que la inscripción ha de publicar o llevar a conocimiento de los terceros.

F) Formas y ritos matrimoniales

Este estudio, que se publicó en la Revista Crítica a lo largo de cuatro números del año 1929, constituye una acabada investigación histórica de las formas del matrimonio religioso y más concretamente de su regulación canónica por la Iglesia Católica.

Don Jerónimo justifica su trabajo diciéndonos que el Derecho matrimonial parece un coto cerrado a las investigaciones de los juristas españoles; pocos son los abogados que se dedican a esta clase de estudios y menos los que intentan profundizar en los antecedentes y las bases de nuestro sistema matrimonial.

Inicia el estudio histórico con el tramo de la Roma pagana a los Imperios cristianos, diciendo que cuando el Cristianismo penetró en el corazón del Imperio ya se hallaban en plena decadencia las antiguas formas matrimoniales de la *confarreatio,* la *coemptio* y especialmente el *usus,* ya que éste fue primero solamente tolerado y después combatido por la Iglesia. La organización conyugal que late en las Epístolas de San Pablo había de cristalizar en el sacramento del matrimonio.

La invasión de los bárbaros supuso un retroceso y falta en las leyes visigodas una regulación del matrimonio. Pero la costumbre de recibir la bendición nupcial se extendió rápidamente por el Imperio visigodo. La Iglesia centró la fuerza del vínculo sobre el consentimiento de los contrayentes, libremente expresado, lo que se manifiesta en la frase *consensus facit nuptias.* Se empieza a exigir la publicidad, notándose en las Partidas una fuerte lucha contra las uniones clandestinas en la reglamentación restrictiva de «las desposajas y casamientos que se facen encubiertos». A partir del Concilio de Trento, la Iglesia dispuso que antes que se contraiga el matrimonio se pregone tres veces en días de fiesta, entre las solemnidades de la misa y se reguló la ceremonia de la celebración.

El autor pasa después a estudiar el matrimonio como sacramento y el trabajo finaliza con un amplio repaso de los ritos matrimoniales a través de su evolución, pleno de curiosos detalles de agradable lectura. Así, recoge un erudito abanico de símbolos y ritos, entre ellos el anillo nupcial y su significado, las arras, el ósculo matrimonial, el velo y el yugo, la dación de manos y la bendición de la cámara nupcial.

El trabajo es completísimo y su lectura merece la pena por el simbolismo que encierran estos ritos.

G) La renuncia en el Derecho inmobiliario

En tres artículos que se insertaron en la Revista en el año 1931 el autor desarrolla la teoría general de la renuncia, seguida de diversos supuestos especiales.

En cuanto a la teoría general, Don Jerónimo dice que puede entenderse por renuncia la voluntaria dejación o abandono de una situación, facultad, ventaja o expectativas tuteladas por el ordenamiento jurídico. Con estas

palabras pone de relieve el carácter negativo de la renuncia y el extenso campo en que se desenvuelve.

Dado el concepto, estudia la naturaleza de la renuncia, a la que considera un acto unilateral que no necesita la recepción por otra persona. Acude de nuevo al principio del consentimiento, que centra las operaciones del Registro sobre la manifestación de voluntad emitida por el titular en orden a la modificación o extinción del derecho inscrito a su nombre.

Completa la teoría general con el amplio análisis de las formas de la renuncia, personas que pueden renunciar, cosas renunciables, especies admitidas y efectos jurídicos.

En la parte especial de este trabajo, el autor estudia lo referente al abandono de fincas, o sea, la renuncia del dominio, alguna de sus cuotas o de los derechos reales existentes sobre las fincas.

Aunque considera inaplicable en este caso el artículo 610 del Código civil, cree que, una vez abandonada la finca, parece subsistir el grupo de relaciones jurídicas apoyadas en ellas, aunque el dueño haya dejado de serlo y el Fisco no haya tomado posesión: los dueños de los predios colindantes no podrán correr sus linderos, ni excederse, ni provocar derrumbamientos y están obligados a observar las precauciones necesarias para no causar daños al edificio abandonado; los derechos de vecindad quedan tan vivos como si el dueño no hubiera dejado de serlo, si bien el Estado necesitará entrar en la posesión de la finca abandonada para exigir las responsabilidades consiguientes.

En el artículo 126 de la Ley Hipotecaria encontramos regulado el desamparo de los bienes ejecutados con términos que no enfocan el abandono formalizado por el deudor, ni pueden ser extendidos a todas las actuaciones seguidas por el titular de un derecho inscrito.

En cuanto al abandono de partes ideales, dice el autor que tampoco se encuentra en el Código Civil español un criterio claro, una norma explícita que niegue la condición de *res nullius* a la cuota renunciada.

Y respecto a la renuncia de los derechos reales, nos dice que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria no preceptúa con claridad que baste la voluntad unilateralmente manifestada por el titular de un derecho para provocar su cancelación, y, antes al contrario, si la palabra consentimiento equivale a sentirse *cum alio,* parecerá al descuidado intérprete que se inclina al acuerdo o pacto de los interesados; pero en la teoría y en la práctica se entiende que la autorización para cancelar otorgada por el que aparece con derecho en el Registro es suficiente a los efectos cancelatorios.

H) La interpretación de la ley

Alrededor de este tema general y durante el año 1935, Don Jerónimo González publicó en esta Revista tres artículos, titulados «La ley ante sus intérpretes», «El Código Napoleón y el pensamiento jurídico francés» y, por último, «Interpretación de la ley».

En el primer artículo dice que en cuanto la norma jurídica indeterminada y nebulosa cuaja en una forma verbal que, por la autoridad y solemnidad con que es conscientemente formulada y promulgada, queda elevada a la categoría de ley escrita se coloca en una posición de recelo y desconfianza respecto a las otras fuentes del Derecho, al mismo tiempo que se siente aprisionada en las mallas de la interpretación como leyenda o expresión gráfica de un pensamiento.

El fenómeno de la interpretación aparece con plenos relieves, sobre todo en las grandes codificaciones que intentan abarcar y agotar sistemáticamente extensos sectores jurídicos. Así, en el Derecho romano conocemos la *prudentium interpretatio,* pero hay un retroceso con el Edicto de Juliano que prohíbe se hagan comentarios ni interpretaciones o, mejor dicho, perversiones que afeen o confundan los preceptos bajo pena de considerar a los autores como falsarios y arrojar al fuego sus libros. Las Partidas preceptúan que las leyes deben entenderse «bien e derechamente tomando siempre verdadero entendimiento dellas». Otros preceptos limitan la interpretación, pero el autor advierte que mientras tanto los estudios de teología y jurisprudencia habían adelantado lo suficiente para que la interpretación se ahogara en cauces tan estrechos y así aparece sistemáticamente desenvuelta en el *Tractatus de legibus ac Deo legislatore,* del eximio Suárez. Este dice que para colegir el verdadero sentido y la fuerza vinculadora de la ley debe atenderse a sus palabras, a la mente del legislador y a la *ratio legis.* Pero la interpretación de la ley no se detiene en la mera declaración de su inmediato sentido, sino que trasciende a los supuestos de extensión, restricción, excusa o cesación de la norma promulgada.

Refiriéndose a *Francia,* en el segundo trabajo dice Don Jerónimo González que el Código de Napoleón vio la luz en una atmósfera de entusiasmo místico que había de irradiar e impresionar a los pueblos europeos. Los juristas y políticos encargados de presentar este Cuerpo legislativo se expresan con una elocuencia y elevación que es imposible confundir con la baja y rastrera adulación. Uno de los autores llegó a decir que era una obra perfecta, una especie de arca santa digna de un respeto religioso.

La escuela exegética propugna una subordinación al texto legal, un amor al progreso reflexivo y una experiencia en la renovación de la ciencia por la exégesis; rasgo fundamental de la escuela es el culto a la ley; el punto de partida, el campo de acción y los límites de la investigación quedan

determinados por el texto promulgado: no hay Derecho civil, hay Código de Napoleón.

En el último artículo de la serie, el titulado «Interpretación de la ley», el autor resume magistralmente las ideas de SAVIGNY como representante de la doctrina alemana, para después referirse a las del francés GENY.

Tales complejas teorías hacen exclamar a Don Jerónimo González: «¡Cuán lejos estamos ya de la ley»!, para concluir su minucioso trabajo diciendo que con esas orientaciones, el argumento *a contrario sensu,* los razonamientos *a peri, ad majoris ad minus* y *a minori ad majus,* el manejo de la restricción en los preceptos singulares o excepcionales y la poderosa palanca de la analogía, podría imprimirse a la norma legal un giro insospechado por el mismo legislador, sin perjuicio de apoyarse en la costumbre y en la equidad para introducir un nuevo Derecho frente al escrito. La consecuencia es que, con el pretexto de respetar mejor la ley, se desnaturaliza su esencia. En los jurisconsultos que pregonan la más escrupulosa veneración al texto legal se hallan a veces ideas enteramente personales que atrevidamente imputan al legislador.

I) EL PROBLEMA DE LA AUTOCONTRATACIÓN

Impulsado por sendos trabajos de LEZÓN y ROCA SASTRE, con los que no parece estar muy de acuerdo, Don Jerónimo trata el tema de la autocontratación con gran cautela, como él dice, en dos artículos que publicó nuestra REVISTA en 1927.

En el primero de ellos enfoca la cuestión partiendo de la idea básica del contrato como acto jurídico bilateral. El desenvolvimiento de la teoría de la representación ha dado lugar a la acumulación de personalidades en un solo sujeto y ha planteado el problema de la contratación entre las mismas personas representadas por medio del representante o de éste con ellas. A este planteamiento se ha ceñido la discusión y nadie ha admitido la posibilidad de que, en general, una sola persona contrate consigo mismo y cree obligaciones sustentadas por un patrimonio único e indiferenciado.

Recoge Don Jerónimo la bibliografía sobre la autocontratación, abundantemente tratada por los autores alemanes, ya que la discusión originaria nació en torno al artículo 181 del Código alemán, que desencadenó la tormenta.

Nuestro director opina que cualquiera que sea la posición que se adopte, siempre se encontrarán dificultades insuperables para extender la teoría de la autocontratación a los contratos cerrados consigo mismo, descomponiendo la propia personalidad. El foco de nuestra actividad jurídica que es la voluntad, dice, se resiste a toda escisión; es uno e indivisible y aun cuando

puede en un instante aparecer como expresión del querer propio y del querer ajeno, esta consecuencia del instituto de la representación, llámese o no contrato, carece de virtualidad para cohonestar una técnica desconocedora del derecho subjetivo y de la base sobre que descansa.

Como observaciones al citado trabajo de Roca Sastre, el autor sigue ahondando en el tema de la autocontratación, que a veces se presenta bajo la figura de actos consigo mismo en el supuesto de corresponder a una persona varios conjuntos patrimoniales. Es el caso de los llamados patrimonios especiales, que por estar afectos a determinada finalidad pueden ser jurídicamente tratados como unidades en cierto modo independientes, aunque correspondan a la misma persona. Hace una relación de supuestos posibles en nuestro Derecho y expone las dificultades de su tratamiento especial, avisando de los riesgos que precisamente ahora se han puesto de moda con los llamados «negocios de atribución»: todo el mundo sabe, nos dice, que la frase «colocar en cabeza de su mujer» designa un procedimiento harto corriente para sustraer elementos patrimoniales a las responsabilidades que gravarían a los bienes del marido o de la sociedad conyugal. Y termina diciendo que por estas razones cree que el problema de la autocontratación relativa a patrimonios especiales pertenecientes a una sola persona debe ser tratado con gran cautela.

J) La hipoteca de propietario

Con ocasión de comentar la Memoria propuesta a los Registradores en el año 1927, que estuvo dedicada al estudio del tema, Don Jerónimo publicó este trabajo en dos números de la Revista de aquel año.

Centra su estudio en el supuesto de que se unan en la misma persona la propiedad y la titularidad del crédito hipotecario. En este caso se producía, tanto en el Derecho romano como ahora en el nuestro, la extinción del derecho real por confusión. Pero ya los romanos advirtieron que este principio podría llevar a consecuencias injustas cuando sobre la finca existieren varias hipotecas y por ello concedía al propietario una *exceptio* contra los acreedores posteriores ofreciéndoles la cantidad reclamada para paralizar el procedimiento ejecutivo.

Hace notar el autor que si un derecho real readquirido por el propietario le concede una ventaja económica de que el dominio carece, la ley puede elevar una barrera jurídica que impida la amalgama de ambos derechos en todo lo necesario para evitar el perjuicio de quien obtuvo y goza la doble titularidad. Por este camino, dice, se llega a la constitución de derechos reales sobre cosa propia, derogando los principios romanos *nulli res sua servit* y *pignus suae rei consistere non potest.*

Estudia los precedentes germánicos, diciendo que a este Derecho se deben indudablemente los avances de la legislación, que habían de concluir en una brillante aflorescencia de la hipoteca de propietario.

Recoge las normativas de Lubeck, Bremen, Sajonia y Prusia, que admitían la figura. En el Derecho francés es de gran importancia el Decreto de Mesidor del año 1795, llamado Código hipotecario, en el cual se permitía la constitución de la hipoteca sobre sí mismo si no duraba más de diez años y no excedía de las tres cuartas partes del valor del inmueble; el artículo 1.251 del Código de Napoleón concede de pleno derecho la subrogación al adquirente de un inmueble que dedica el precio de su adquisición al pago de los acreedores hipotecarios existentes.

Entrando en el estudio de su naturaleza jurídica, el autor sigue a GIERKE y dice que el tipo más caracterizado de los derechos reales sobre cosa propia. A su alrededor se ha desencadenado la discusión sobre la existencia de tales derechos, pues en la Ley Hipotecaria falta una norma específica y, según el Código civil, la confusión provoca la extinción del derecho.

Ante la dificultad, algunos autores alemanes dicen que la hipoteca de propietario no es un derecho de garantía, sino una porción del dominio separada de la totalidad; claro que para ello tienen el apoyo que les presta el artículo 889 de su Código. Consecuentemente, para el sistema alemán, la hipoteca de propietario será el derecho no ejecutable que corresponde al titular del dominio, por razón del mismo y sobre la propia finca, de retener bajo la forma de gravamen hipotecario una parte del valor del inmueble, determinada en cuantía y rango, con la facultad de deducirla del precio que se obtenga en la subasta o de transformarla en un crédito hipotecario en el supuesto de que se separe la propiedad del derecho.

En cuanto a su contenido, examina tres tipos diferentes:

1.º Deuda territorial del propietario, que es el derecho de garantía que corresponde a un propietario desde el momento en que inscribe a su nombre aquel gravamen.

2.º Hipoteca del dueño, llamada también hipoteca sin crédito o despojada del crédito.

3.º Hipoteca del propietario, que es un derecho que arranca, como el anterior, de una hipoteca ordinaria y pasa al propietario con el crédito correspondiente.

Termina su trabajo exponiendo la hipoteca del propietario en el Código civil suizo. A tenor de su artículo 827, el propietario que no responda personalmente de la deuda hipotecaria puede desgravar la finca en las mismas condiciones que hayan sido puestas al deudor para extinguir el crédito y queda subrogado en los derechos del acreedor.

El artículo 859 permite que las cédulas hipotecarias y las cartas de renta sean emitidas a nombre del mismo propietario.

La cédula hipotecaria es de naturaleza personal, es decir, garantiza siempre una deuda de cualquier clase.

La carta de renta es una carga real del inmueble y tiene por deudor al propietario actual, sea quien sea. Unicamente los intereses se transforman en obligación personal en cuanto dejan de estar garantizados por la finca al pasar tres años.

K) Prohibiciones de disponer

Es uno de los primeros estudios que se insertaron en la Revista, en el año 1925. En él Don Jerónimo comenta dos trabajos que habían publicado por entonces los Registradores señores Lezón y Ríos Mosquera, en los cuales se criticaban algunas Resoluciones de la Dirección General en relación con este tema.

Aquí realiza el autor un completo estudio de las prohibiciones de disponer, empezando por la delimitación de su concepto. Son restricciones impuestas al ejercicio de un derecho subjetivo y que limitan las facultades de su titular sin atribución de otro derecho subjetivo a persona determinada. Tiene, pues, un contenido puramente negativo, pero a menudo se confuden las prohibiciones con otras figuras afines.

Recoge y explica la clasificación en prohibiciones legales, judiciales o administrativas y voluntarias, relacionando sus respectivos supuestos, a la luz del Código y la Ley Hipotecaria.

No hablaba la Ley Hipotecaria de 1909 de la inscripción o efectos de tales prohibiciones. Según la exposición de motivos, este pacto «no debe tener fuerza civil obligatoria por carecer de objeto». Es sabido que los artículos 26 y 27 de la Ley actual ya disipan las dudas que existían.

L) Cosas fungibles

Don Jerónimo González comienza este trabajo, publicado en 1928, con una anécdota que le ocurrió a él mismo cuando se examinaba de licenciatura:

—¿Es lo mismo cosa fungible que cosa consumible? —le preguntó uno de los jueces, don Leopoldo Alas, *Clarín*.

—El Código las confunde —respondió, sin duda en un momento de inspiración.

—El Código y muchos autores —dijo el insigne crítico.

Recordando esto, el autor nos expone el concepto de la fungibilidad, la distinción respecto a otras figuras y las aplicaciones de esa cualidad de las cosas.

Cosas fungibles, nos dice, son todas las que se pesan, cuentan o miden y pueden ser sustituidas por otras de su clase.

Hace un completo repaso de la idea de la fungibilidad en los jurisconsultos romanos y en los Códigos que la contemplan, para intentar después su diferenciación de otros conceptos afines, como la genericidad, divisibilidad, representabilidad, la igualdad de propiedades y el desempeñar igual papel en el comercio.

Hecha la delimitación del concepto de la fungibilidad, estudia su aplicación a los negocios jurídicos y en particular a los de transmisión de uso, con retención de dominio, hasta deformarlos o, mejor dicho, transformarlos en figuras jurídicas de trato específico y de importancia excepcional.

Entre los supuestos, estudia la fungibilidad en la propiedad y el usufructo; en las obligaciones se refiere al pago, la compensación y el pago de lo indebido; en los contratos estudia los efectos de la fungibilidad en el mutuo, depósito, prenda, fianza, arrendamiento, transporte y sociedad; por último, la estudia en el derecho hereditario.

Termina afirmando que la primordial consecuencia de la estandarización, característica del siglo XX, será la sustituibilidad de los objetos. El reinado de las cosas fungibles se acerca.

M) La comunidad hereditaria

Motivado por varios artículos que había publicado en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario don Fernando de la Cámara sobre el derecho hereditario y la posibilidad de su inscripción y gravamen, Don Jerónimo González elabora este estudio, que vio la luz en 1931. Exposición que califica de sucinta, pero que comprende detalladamente las complejidades que suscita la comunidad de herederos.

La comunidad hereditaria, formada por los que en concepto de sucesores a título universal han de hacerse cargo del *universum ius* al fallecer una persona, se ha resistido siempre a ser tratada como una copropiedad de tipo individualista, a pesar del texto de las XII Tablas que imponía la distribución inmediata del patrimonio relicto entre los que habían de continuar la personalidad del difunto. Son tan profundas y notorias las causas del acercamiento de la comunidad hereditaria al grupo de los patrimonios autónomos como claras y expeditas las razones que movieron a los jurisconsultos romanos a desenvolver por los cauces de las acciones divisorias la específica *actio familiae erciscundae.*

Nos dice el autor que a la Dirección General de los Registros y del Notariado se debe en verdad la mayor contribución al estudio y reglamentación de la comunidad de herederos como patrimonio independiente y resume varias de sus Resoluciones que se ocuparon de esta figura.

A continuación entra en la exposición, no sucinta sino completa, de la comunidad, estudiando sus elementos personales (herederos, legatarios de parte alícuota, ejecutores, comisarios, albaceas, contadores, fiduciarios, interventores...) y de las modificaciones que la premoriencia, noluntad, incapacidad, desheredación, indignidad, sustitución, representación, transmisión, etc., introducen en la comunidad.

A la pregunta de ¿para qué sirve la inscripción del derecho hereditario? contesta diciendo que es útil en los casos de enajenación conjunta de algún bien por todos los herederos: todos ellos podrán vender, hipotecar o gravar una finca o derecho sin necesidad de realizar las operaciones particionales; con ello se evitará el contrasentido de exigir la distribución sucesiva de las fincas, una a una, entre los coherederos al solo efecto de otorgar la escritura de enajenación.

N) La casa comercial

A lo que ahora se llama «empresa» dedicó Don Jerónimo dos artículos, el primero se publicó en junio de 1936 y el segundo ya salió en la Revista en 1940. Entre uno y otro, la guerra civil, que afectó al autor como veremos al final.

En el primer artículo, titulado «La casa comercial», recogió su construcción teórica como conjunto organizado de bienes, derechos, expectativas y actividades de una persona dedicada a la explotación de un negocio o rama mercantil. Dice que presenta tales dificultades de construcción que los juristas apenas sí se atreven a dar un concepto ni un grupo de teorías que puedan servir de base a una legislación futura.

Así se discute que pueda ser una persona moral con vida independiente de su titular, una persona comercial, un patrimonio jurídicamente especializado, una *universitas iuris,* una institución organizada; por último, la teoría organicista y teleológica de Giménez Arnau la concibe como conjunto de bienes dispuestos por el propietario de la hacienda, el cual, con unidad de fin, logra formar un todo orgánico con autonomía económica susceptible, como tal, de especial valoración patrimonial.

En cuanto a los fines perseguidos por esta construcción doctrinal, dice que las tendencias que nos mueven a unir un *substratum* social con la actuación polarizada de la voluntad en el concepto de la persona jurídica parecen llevar a la admisión de la casa comercial personalizada y a la línea seguida por la legislación francesa del *fond de commerce.*

La segunda parte del trabajo, que la titula «El prodigioso crecimiento del fondo comercial en Francia», se dedica a estudiar la Ley de 17 de marzo de 1909.

Se publicó ya en 1940, como hemos dicho. Y al final incluye un patético párrafo de las consecuencias de la guerra para el autor. Nos dice que este artículo «ha de quedar incompleto por haber encontrado, al volver a Madrid, mi hogar destruido y mi biblioteca saqueada y descabalada». Así de escueto.

Ñ) Evolución y alcance de la división de los derechos en reales y personales

Este artículo, que se publicó en 1931, parece que estaba destinado a ser comienzo de una serie dedicada a estudiar ampliamente este tema, pero, sin embargo, no tuvo continuación. El autor no ha explicado después por qué interrumpió la tarea propuesta una vez que la había comenzado. ¿Fueron los acontecimientos políticos y sociales que siguieron a la proclamación del régimen republicano? ¿Fueron sus mayores ocupaciones como presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo? Queda la duda. El caso es que la serie quedó inconclusa.

Dice el autor que hace un centenar de años la doctrina romanista dominante en la Europa culta admitía como un artículo de fe la separación radical de los derechos patrimoniales en reales y personales, colocando a las dos especies en los polos opuestos del ordenamiento jurídico. Frente al derecho real, poder jurídico sobre las cosas, se encontraba el derecho de crédito, relación jurídica en cuya virtud un sujeto activo podía exigir de otro pasivo el cumplimiento de una obligación.

La doctrina ha variado después, y desde los que admiten la contradicción o contraposición hasta los que la niegan hay varias posturas intermedias y diferentes.

Al final del trabajo dice el autor que «a estudiar la evolución del concepto y la clasificación de los derechos reales dedicaremos esta serie de artículos». La obra, ya lo hemos dicho, quedó solamente iniciada.

O) Las obligaciones hipotecarias de ferrocarriles

Con motivo de la creación de la RENFE, el Estado absorbió el patrimonio de las antiguas compañías ferroviarias que existían en España, con reversión de las concesiones y de los bienes que servían de garantía a las obligaciones hipotecarias que habían emitido aquellas sociedades. Ello afectó de modo indirecto a la sociedad «Publicaciones Jurídicas. S. A.», soporte

de nuestra REVISTA, pues tenía invertido parte de su capital en obligaciones de las compañías del Norte de España y Madrid a Zaragoza y Alicante.

Don Jerónimo González expone el estado de la cuestión en aquellos momentos en dos artículos publicados en 1942, estudiando ampliamente la naturaleza y el contenido de las obligaciones hipotecarias, sobre todo en el aspecto de la garantía de las mismas, constituida no sólo por las concesiones ferroviarias, sino también por los bienes propiedad de las compañías absorbidas.

Dada la asunción por el Estado, el autor cree que aún continúan vivas o, mejor dicho, formalmente unidas a la propiedad las concesiones; por ello los obligacionistas no tienen derecho a hacer efectivas las garantías hipotecarias sobre las líneas férreas, sino sobre las cantidades que el Estado vaya entregando para este fin.

P) LA TRADICIÓN DE FINCAS EN EL DOCUMENTO PÚBLICO

Este es el último trabajo que, con firma de Don Jerónimo González, aparece en la REVISTA CRÍTICA, ya en el año 1944, dos años antes de su fallecimiento.

En él se recoge el texto de la conferencia pronunciada por el autor el 11 de enero de 1943 en la Academia Matritense del Notariado.

Inició la conferencia aludiendo a los modos de transmitir el dominio en el Derecho romano, que en su época última transformó la tradición real de la cosa en una formularia *traditio instrumenti.* Paralela a esta corriente románica marcha otra inspirada en las costumbres de los pueblos indogermánicos, especialmente entre los visigodos, que adoptaron la llamada *traditio cartae* o entrega del documento.

Sin embargo, aclara, la práctica notarial del siglo XIX y las disposiciones del Código civil español no tiene sus inmediatos antecedentes en esta *traditio cartae.* La entrega de la copia, su transmisión material para perfeccionar la cesión de derechos o su pignoración directa desaparecen ante el absorbente papel del *constitutum possessorium.*

Limitándonos al campo inmobiliario, sigue diciendo el autor, todavía no se han puesto de relieve las relaciones entre las dos leyes fundamentales, el Código y la Ley Hipotecaria, e ignoramos hasta qué punto se influyen recíprocamente tradición, posesión e inscripción.

Afortunadamente, dice, el artículo 1.462 de nuestro Código introduce una tradición presunta que acerca los dos sistemas y ha sido utilizada sin reparo en los formularios notariales. De aquí que los fedatarios precavidos, sin meterse en profundidades sobre la existencia o no de la *vacua possessio,* se contentan con estampar una cláusula de estilo, «el adquirente toma posesión

en el acto de la firma de esta escritura», u otra de análogo contenido. Cualquiera se figuraría que con este procedimiento el instrumento público y el Registro de la Propiedad habían quedado desligados de la tradición y de las complicaciones posesorias. ¡Nada más lejos de la realidad!

Terminó la conferencia preguntándos: «¿Puede colocarse toda la técnica inmobiliaria bajo la disciplina de la *traditio rei* sin más que asignar el instrumento público la función de título y a la inscripción la categoría de modo de adquirir o entrega de la finca?»

La pregunta, la última pregunta escrita por Don Jerónimo en nuestra REVISTA, queda en pie y aún no se ha resuelto satisfactoriamente por los autores si la inscripción suple o no a la tradición.

Q) OTRAS PUBLICACIONES EN LA «REVISTA»

Como anexo al presente resumen incluimos una relación cronológica completa de las colaboraciones firmadas por Don Jerónimo en la REVISTA CRÍTICA, tomándola de los índices de nuestro compañero ya ausente don Buenaventura Camy, indispensables para cuantos quieran manejar nuestra publicación.

Comparando los estudios relacionados en dichos índices con los que hemos resumido en los apartados anteriores se notará que faltan algunos de ellos. Unos, muy importantes, porque se comentan ampliamente por otros más autorizados autores en este mismo número. Y otros porque se refieren a temas muy concretos o que ya no tienen actualidad. Así, están los referentes a comentarios a las *Memorias* de varios años, sobre temas coyunturales o también sobre las reformas de los artículos 41, 399 y 400 de la Ley de 1909; otros sobre el proyecto de Ley Internacional de la Compraventa, que no llegó a ser realidad, y, por último, otros que sólo son recensiones o comentarios aislados. Si a éstos les añadimos los dictámenes a consultas y las notas editoriales, la mayoría sin firma, pero de su indudable autoría, el comentario de toda la obra publicada en nuestra REVISTA, por muy breve que se propusiera, resultaría probablemente interminable y con toda seguridad tedioso.

Hemos pretendido tan sólo mostrar unas pinceladas de la ingente, varia y documentadísima producción doctrinal del que fuera nuestro director, uniéndola a la biografía de la propia REVISTA. Aquellos que quieran sacar pleno provecho a sus trabajos deberán leer sus originales. Seguro que nos agradecerán la indicación.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS
Registrador de la Propiedad
Consejero-Secretario de la Revista