



MANUEL VALVERDE VILLA

LA HIPOTECA EN ESPAÑA Y SU EVOLUCIÓN HISTÓRICA

PIGNUS-PEÑO-HIPOTECA

JYB
BOSCH EDITOR

El presente libro forma parte de una trilogía que empezó con el estudio del *'Préstamo y sus garantías en Egipto antiguo'*, donde ya se introducían hipotecas generales en los contratos celebrados a partir del siglo VIII a.C. y, a partir del siglo III a.C., hipotecas especiales. Luego, se continuó con la *'Historia de la hipoteca en Grecia y en Roma antiguas'*, cada una integrada en su cultura, siendo distintas la hipoteca griega y la hipoteca romana.

Ahora, se continúa con la evolución de la Hipoteca en España, desde el momento en que los romanos conquistaron Hispania, seguida del paso por la península de visigodos y musulmanes y entrando después en la Edad Media española, el imperio de los Reyes Católicos y nuestra actual etapa moderna con la legislación castellana, así como con la codificación civil e hipotecaria, llegando hasta nuestros días con la Ley Hipotecaria de 1861.



MANUEL VALVERDE VILLA

**LA HIPOTECA EN ESPAÑA
Y SU EVOLUCIÓN
HISTÓRICA
(pignus-peño-hipoteca)**

Barcelona 2022



BOSCH EDITOR

© FEBRERO 2022 MANUEL VALVERDE VILLA

© FEBRERO 2022

JYB BOSCH
EDITOR

Librería Bosch, S.L.

<http://www.jmboscheditor.com>

<http://www.libreriabosch.com>

E-mail: editorial@jmboscheditor.com


Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

ISBN papel: 978-84-19045-32-4

ISBN digital: 978-84-19045-33-1

D.L.: B 2769-2022

Fotografía de portada: Escultura denominada «El relevo de la antorcha», obra de Anna Hyatt Huntington (1876-1973), sita en los jardines de la Facultad de Medicina de la UAM en Madrid.

Diseño portada y maquetación: CRISTINA PAYÁ  +34 672 661 611

Printed in Spain – Impreso en España

ÍNDICE

ABREVIATURAS ESPECIALES	17
INTRODUCCIÓN	19

PRIMERA PARTE

LA ROMANIZACIÓN DE HISPANIA Y OCUPACIÓN VISIGODA

CAPÍTULO I

DE IBERIA PRERROMANA A LA ROMANIZACIÓN DE HISPANIA... 27

1. IBERIA PRERROMANA (años 1.000 a 200 a.C.).....	27
2. LA CONQUISTA Y LA ROMANIZACIÓN DE HISPANIA (219 a.C. a 212 d.C.)	33
3. APLICACIÓN DEL DERECHO ROMANO EN HISPANIA	39
4. GARANTÍAS REALES EN HISPANIA	42
4.1. <i>La fiducia</i>	43
4.1.1. La Fórmula Bética. Un testimonio escrito de <i>fiducia</i> aparecido en la epigrafía jurídica de Hispania	44
4.2. <i>El Pignus</i>	51
4.3. <i>El pignus conventum</i> o <i>hypotheca</i>	54
4.3.1. Un testimonio escrito de <i>hypotheca</i> en la epigrafía jurídica de Hispania.....	56
4.4. Caracteres de la hipoteca romana.....	59

CAPÍTULO II

HISPANIA VISIGODA..... 69

1. OCUPACIÓN VISIGODA DE HISPANIA.....	69
--	----

2.	EL DERECHO VISIGODO	72
2.1.	Leyes y códigos visigodos	76
2.1.1.	El edicto de Teodorico II (453-466)	76
2.1.2.	Código de Eurico (466-484)	78
2.1.3.	Breviario de Alarico II (484-507) o <i>Lex Romana Visigothorum</i> (LRV)	82
2.1.4.	Ley de Teudis (531-548)	85
2.1.5.	El <i>Codex Revisus</i> –CR– o Código de Leovigildo (567-586) .	87
2.1.6.	El <i>Liber Iudiciorum</i> (LI): sus distintas redacciones	88
3.	GARANTÍAS REALES EN EL DERECHO VISIGODO	93
4.	CONCLUSIONES DE LA PRENDA VISIGODA	122

SEGUNDA PARTE

LA INVASIÓN MUSULMANA Y LA RECONQUISTA ESPAÑOLA EN LA EDAD MEDIA

CAPÍTULO I

	LA INVASIÓN MUSULMANA	129
1.	LA INVASIÓN MUSULMANA	129
2.	EL DERECHO MUSULMÁN	132
2.1.	Características del Derecho musulmán	133
2.2.	El Derecho mozárabe	139
3.	GARANTÍAS REALES EN EL DERECHO MUSULMÁN. LOS DISTINTOS FORMULARIOS DE CONTRATOS	141
3.1.	Características de la prenda o <i>peño</i> en el Derecho musulmán	142
3.2.	Los diversos Formularios de contratos de prenda de la Hispania musulmana	145
3.2.1.	Formularios contractuales musulmanes	145
3.2.2.	Formularios contractuales hebreos	149
3.2.2.1.	De la hipoteca de los judíos de Lucena (Córdoba) ...	149
3.2.2.2.	De la hipoteca de judíos del Reino de Navarra	151
3.2.3.	Formularios contractuales de los mozárabes de Toledo	153
3.2.3.1.	Otra forma de garantía real en Toledo: El <i>Marjadra-</i> <i>que</i> toledano	164

CAPÍTULO II

LA RECONQUISTA EN LA EDAD MEDIA 167

1. LA RECONQUISTA CRISTIANA 167

2. MOSAICO DE DERECHOS DURANTE LA RECONQUISTA EN LA ALTA EDAD MEDIA 170

3. LA PRENDA EN EL FUERO JUZGO 173

4. LOS FUEROS MUNICIPALES EN LA ALTA EDAD MEDIA Y LOS CÓDIGOS PRIVADOS TERRITORIALES EN LA BAJA EDAD MEDIA 178

 4.1. Fueros municipales..... 178

 4.2. Fueros privados generales o territoriales..... 181

5. LA PRENDA EN LOS FUEROS MUNICIPALES 182

6. LA PRENDA EN EL DERECHO TERRITORIAL CASTELLANO DEL SIGLO XIII 210

7. FORMULARIOS DE PRENDA DE LA ALTA Y BAJA EDAD MEDIA..... 214

 7.1. Formularios contractuales..... 215

 7.2. La prenda inmobiliaria. Prenda de “disfrute” en Cataluña..... 218

 7.3. Formularios de prenda en Castilla 225

 7.4. Existencia de otras Fórmulas contractuales en el libro de las Siete Partidas 233

CAPÍTULO III

LA RECEPCIÓN DEL DERECHO ROMANO EN ESPAÑA EN EL SIGLO XIII 235

1. LA RECEPCIÓN DEL DERECHO ROMANO EN LOS REINOS ESPAÑOLES 235

2. CATALUÑA: CON LA RECEPCIÓN RENACE LA PALABRA ‘YPOTECA’ EN LAS ‘CONSUEUDINIS ILERDENSES’, EN EL ‘LLIBRE DES COSTUM DE TORTOSA’ Y EN LOS ‘FORI VALENCIANOS’ 241

3. LA RECEPCIÓN EN ESPECIAL DEL DERECHO ROMANO EN CASTILLA EN EL SIGLO XIII 251

4. LA VUELTA AL ‘PIGNUS’ ROMANO EN EL FUERO REAL, EN LAS PARTIDAS Y EL ORDENAMIENTO DE ALCALÁ..... 256

 4.1. La prenda romana en el Fuero Real..... 256

 4.2. La prenda romana en Las Partidas 260

 4.3. La prenda en el Ordenamiento de Alcalá..... 264

5. CONCLUSIONES DE LA PRENDA EN LA EDAD MEDIA ESPAÑOLA..... 266

TERCERA PARTE LA EDAD MODERNA

CAPÍTULO I

LA UNIDAD DINÁSTICA DE CASTILLA Y ARAGÓN. REINADO DE LOS REYES CATÓLICOS (1475-1504)	279
1. LA UNIDAD DINÁSTICA DE CASTILLA Y ARAGÓN. REINADO DE LOS REYES CATÓLICOS (1475-1504).....	279
2. RECOPIACIONES GENERALES LEGISLATIVAS CASTELLANAS	284
2.1. Ordenanzas reales de Castilla u ordenamiento de Montalvo (1484)	284
2.2. Las Leyes de Toro de 1505 y la aparición por primera vez en el derecho castellano de la palabra ‘hipotheca’	288
2.3. La recopilación de las Leyes de Castilla: La ‘Nueva Recopilación’ de Felipe II de 1567	292

CAPÍTULO II

EL CENSO Y LA EVOLUCIÓN DE LA CREACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	297
1. LA USURA. EL CENSO CONSIGNATIVO	297
1.1. La Usura	297
1.2. El Censo Consignativo	300
2. LOS ANTECEDENTES LEGISLATIVOS EN EL SIGLO XVI DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. SU EVOLUCIÓN.....	311
3. EVOLUCIÓN DEL REGISTRO EN NAVARRA	322
4. LA ‘NOVÍSIMA RECOPIACIÓN’ DE CARLOS IV DE 1805 Y EL REGISTRO	325
4.1. La Novísima Recopilación de 1805 de Carlos IV	325
4.2. El Registro y toma de razón de las hipotecas en la Novísima Recopilación de 1805.....	331

CUARTA PARTE LA EDAD CONTEMPORÁNEA (1808-1946)

CAPÍTULO I

REFORMAS HIPOTECARIAS EN EL SIGLO XIX	339
1. EL SIGLO XIX.....	339
2. REFORMAS HIPOTECARIAS: CREACIÓN POR FERNANDO VII DEL IMPUESTO LLAMADO ‘DERECHO DE HIPOTECAS’, DE 1829.....	341

3. REFORMA FISCAL DE ISABEL II DEL SISTEMA TRIBUTARIO QUE AFECTÓ A LA HIPOTECA. REAL DECRETO DE 23 DE MAYO DE 1845..... 345

CAPÍTULO II

LA CODIFICACIÓN 349

1. LA CODIFICACIÓN CIVIL..... 349

2. LA CODIFICACIÓN HIPOTECARIA 356

3. LEY HIPOTECARIA DE 1861..... 369

4. LO QUE SIGNIFICÓ LA LEY HIPOTECARIA..... 371

5. EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA..... 374

6. DOS FORMULARIOS NOTARIALES DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA CONFORME A LA LEY DE 1861 384

CAPÍTULO III

REFORMAS POSTERIORES A LA LEY HIPOTECARIA DE 8 DE FEBRERO DE 1861 403

1. REFORMAS DE LA LEY HIPOTECARIA DE 8 DE FEBRERO DE 1861 403

 1.1. Reforma de la Ley de 21 de diciembre de 1869 403

 1.2. Reforma de la Ley de 15 de agosto de 1873 406

 1.3. Reforma de la Ley de 21 de julio de 1876 406

 1.4. Reforma de la Ley de 17 de julio de 1877 406

 1.5. Reforma del Real Decreto de 20 de mayo 1880..... 407

 1.6. Reforma del Código Civil de 1889..... 407

 1.7. Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909 408

 1.8. Reforma de la Ley Hipotecaria 1944-1946. Ley Vigente de 8 de febrero de 1946..... 411

2. LA HIPOTECA INMOBILIARIA EN LA ACTUALIDAD..... 412

3. LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN..... 418

CONCLUSIONES GENERALES DE LA HIPOTECA EN LA EDAD MODERNA Y EN LA EDAD CONTEMPORÁNEA ESPAÑOLA..... 423

BIBLIOGRAFÍA..... 429

INTRODUCCIÓN

El presente libro es la última parte de la trilogía destinada al estudio del nacimiento y posterior evolución de las garantías reales hasta nuestros días. Comenzaron estas garantías reales, como tantas otras instituciones, en el Oriente Mediterráneo, durante los imperios de Egipto y Babilonia.

Luego, a partir del siglo VII a.C., los fenicios extendieron estas garantías reales por todo el Mediterráneo con el comercio y la contratación marítima, basada ésta última en el concepto de libertad de pactos y contratos, así como en los principios del simple consentimiento, el de buena fe, el de cumplimiento de las obligaciones, el de carencia de formalismos, o la ausencia de castigos corporales del deudor. De este modo, los fenicios crearon en el espacio Mediterráneo oriental un Derecho Común y una cultura global mediterránea de usos y costumbres utilizadas en el tráfico marítimo, que posteriormente se recopilaron en la *Lex Rhodia* o leyes marítimas de Rodas, del año 475 a.C.

En el siglo VI a.C., algunas de estas ideas de ese Derecho Común Mediterráneo las recogió Solón, al salir de Náucratis (Egipto) y llegar a Atenas, cuando mandaba el tirano Pisístrato y, con su acceso posterior a arconte epónimo de Atenas y presidente de su Consejo, en el año 594 a.C., promulgó las Leyes de Solón, apareciendo entonces en Atenas, entre otros avances de esta incipiente democracia, la propiedad privada individual o patrimonio personal del ciudadano (hasta entonces la propiedad era familiar) y el testamento. En Atenas, la hipoteca griega estuvo presente desde sus inicios, a través del *foenus nauticum* o comercio marítimo, donde quedaban hipotecados el buque, la carga o el flete, considerando como inmuebles a estos bienes que eran claramente bienes muebles, aunque vinculados al negocio marítimo. También, se hipotecaban bienes inmuebles y, casi 200 años después de la muerte de Solón, en el siglo IV a.C., surgen en Atenas los llamados '*horoi*' o 'mojones hipotecarios', como medida de publicidad de las cargas o hipotecas, que gravaban los terrenos y fincas, donde se clavaban estas piedras u '*horoi*', cipos o mojones hipotecarios.

En el siglo V a.C., las Leyes de Solón de Atenas tuvieron su influencia en las Leyes de las XII Tablas romanas, ya que, según dicen los historiadores Plinio, Estrabón, Tito Livio y Diodoro de Halicarnaso, una delegación de tres decenviros romanos, encabezados por el jurisconsulto griego Hermodoro, fueron enviados de embajadores a Atenas en el año 452 a.C. para informarse de la legislación allí aplicada y, al regreso a Roma, dos años después, en el año 450 a.C., se publicaron estas Leyes en el Foro de Roma, en XII tablas de bronce, en tiempos de los cónsules M. Valerio y M. Horacio.

Desde las Leyes de las XII Tablas del Derecho quiritarario romano hasta el período justiniano, en el siglo VI d.C., con el *Corpus Iuris Civile* de Justiniano, pasaron más de diez siglos, siendo las Leyes de las XII Tablas, las únicas leyes romanas que estuvieron vigentes más de mil años. Las Leyes de las XII Tablas fueron el armazón del sistema legal romano, pero no en el sentido de constituir un código civil completo, sino que estas Leyes de las XII Tablas se siguieron manteniendo vigente con otras leyes posteriores, formando un conglomerado de reglas que se llamaron, genéricamente, como el '*Ius Civile*'.

Enfrentado ahora a la etapa de la evolución en Hispania romana de los derechos reales de garantía, así como en los siguientes períodos históricos, de visigodos y musulmanes y, entrando después, en la Edad Media española, así como en el imperio de los Reyes Católicos y en nuestra actual etapa moderna, con la recopilación de la legislación castellana y de la codificación civil e hipotecaria, puede parecer audaz y, tal vez, así sea, ya que no puedo menos que reconocer el temor que al inicio de este trabajo me inspiraba esta tarea y ello, en razón a que no soy un historiador del Derecho, sino que me he dedicado a ser un jurista práctico en la esfera bancaria, aunque vocacionalmente orientado a los temas históricos, pero siempre con la convicción de la dimensión histórica del Derecho, plasmada en aquel aforismo clásico que dice: "Una rama del Derecho que renuncia al estudio de su evolución histórica está condenada al olvido".

En el planteamiento del tema sobre la evolución de la prenda e hipoteca en España se notarán, sin duda, muchas deficiencias. Unas, imputables a la dificultad de acceso a determinadas fuentes, su redacción en latín, griego, árabe, romance, u otras lenguas, y, por tanto, por no ser aquellas fuentes de fácil búsqueda y consulta. Otras, y ahí me veo forzado a reconocer a mis limitaciones en relación a la tarea emprendida, especialmente por encontrar el camino a seguir, referido a las garantías reales, en concreto de la prenda e hipoteca, y su evolución jurídica en los distintos pueblos que pasaron por la península, como fueron los romanos, visigodos, musulmanes y cristianos de la Edad Media española, siguiendo, en su siguiente evolución, hasta nuestros días, con nuestra legislación histórica española.

No obstante, a pesar de las numerosas dificultades encontradas, pero apelando a su generosidad y comprensión, intentaré hacer una exposición de conjunto, o al menos,

un planteamiento de los problemas esenciales en cada período de nuestro Derecho patrio en lo referente a las garantías reales.

He partido de los resultados obtenidos por otros autores en estudios precedentes sobre las fuentes existentes y de la bibliografía a mi alcance, para evitar el riesgo de toda investigación histórica y que, con certeras palabras supo expresar BAUER¹: “Por lo demás, el comienzo de todo trabajo se parece mucho a la iniciación de un viaje de aventuras. Se conoce la dirección, en el mejor de los casos, pero no se tiene certeza de saber dónde se va a parar. Lo peor es cuando, al final del viaje de la exploración, el autor descubre que hubo otro que, antes de él, llegó a la meta”.

En mi caso, me han sido de gran utilidad los estudio que, sobre la evolución de la hipoteca en España, han realizado especialistas, como Gómez de la Serna, Nicolás Canales, García de Valdeavellano, García Gallo y otros tantos maestros, como Ramón Menéndez Pidal o Álvaro D’Ors, de cuyas lecturas he disfrutado tanto y admirado su sabio discurrir entre las fuentes a su alcance.

El Derecho civil de cada pueblo refleja su modo de ser, su idiosincrasia, basada en su emplazamiento geográfico, sus circunstancias económicas, históricas y sociales, y la utilización o valoración que el poder público imperante en cada momento haya dado a esa legislación, dando importancia a lo justo, en algunos casos, o en otros, al interés político, social o económico del momento histórico en que se establece.

En la práctica, he decidido recurrir directamente a las fuentes a mi alcance, distinguiendo con toda claridad épocas y territorios, circunscribiéndonos al Derecho vigente, en general y, en particular, a la prenda, *pignus*, peño o hipoteca existente o que se manifiesta en cada época.

Siguiendo mi costumbre y como señal de identidad, reflejada en los dos libros anteriores de esta trilogía, siempre he querido encontrar el formulario adecuado de un pacto o contrato y las cláusulas más clarificadoras de la prenda o hipoteca, con su traducción al castellano, para que sirvieran de ejemplo a la contratación de los derechos reales de la época, dando de este modo un sentido práctico, casi de publicidad, frente al Derecho positivo existente, contenido en las leyes, códigos o legislaciones propias de cada pueblo que ha pasado por nuestra Península. Estos textos son manifestaciones de la prenda y de la hipoteca en nuestro Derecho patrio, que han formado nuestro pasado jurídico en este tema concreto de las garantía reales y que, a modo de legado histórico, nos ha llegado en inscripciones en bronce, en pergami-

1 BAUER. Wilhelm. **Introducción al Estudio de la Historia**, traducción de la 2º edición alemana y otras notas de Luis García de Valdeavellano, 4ª edición, casa editorial BOSCH, Barcelona, 1970, pág. 517.

nos, bajo la forma de diplomas, noticias, cartas o cártulas, también, en *documentum* o *instrumentum*, redactados en latín, árabe, hebreo o en romance, traducidos siempre al castellano para su comprensión y, por último, en contratos y en formularios notariales castellanos de épocas más actuales a nosotros. Cualquier imprecisión, ya sea en la transcripción de los textos o en la fiel traducción al castellano de los contratos son exclusivamente imputables al editor original, indicado en su caso, y/o a mi persona.

El libro está dividido en cuatro partes. La primera parte contiene la etapa de la romanización de Hispania y la existencia de las garantías reales aplicables, con un importante testimonio aparecido en la Bética de '*mancipatio fiduciaria*', en la actual ciudad de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz). También, nos encontramos con la *hypotheca* en La *lex Malacitana*, aplicable por concesión de la magistratura, en el año 74 d.C., al municipio romano de la actual Málaga, que trata de las garantías de *hypotheca* a constituir por los nuevos cargos públicos nombrados en el municipio de Málaga. Después, con la venida de los visigodos, llegaron los códigos, como el de Eurico, el Breviario, el *Codex Revisus* de Leovigildo y, finalmente, el *Liber Iudiciorum*, apareciendo garantías reales bajo el nombre de *pignus*, agrupando la prenda y la hipoteca en la palabra '*peño*' o '*pennó*', recayendo indistintamente sobre bienes muebles o inmuebles.

La segunda parte del libro se corresponde con la invasión musulmana y la Reconquista, en nuestra Edad Media española. Aparecen formularios árabes con prendas, verdaderas hipotecas generales sobre el patrimonio, así como *hipoteqe* y *maškonah* de los judíos de Lucena y de prendas de inmuebles y los *marjadraques* de los judíos toledanos. Por parte cristiana, los fueros municipales y la regulación precisa de las prendas extrajudiciales, como sucede en el Fuero de Cuenca o en el de Madrid, abriéndose más tarde, en el siglo XIII, el período de la Recepción del Derecho romano justinianeo y su aplicación general en la legislación de Alfonso X, el Sabio, con el Fuero Real y Las Partidas.

La tercera parte contiene la unidad de España con los Reyes Católicos, las Leyes de Toro de 1505, que descartan la aplicación del Derecho romano en los juicios y donde aparece ya claramente la distinción entre prenda e hipoteca. Se recoge allí la palabra 'hipoteca', por primera vez en territorios castellanos, si bien ya se encontraba recogida la palabra '*ypotheca*', casi 300 años antes, en los textos legales respectivos de las *costums, fori o furs* de Lérida (1228), Tortosa (1272), como '*obligacio de bens*' y en los *Fori* de Valencia (1240).

En el siglo XVI, con los Reyes Católicos, Carlos I y Felipe II, se inicia la evolución hacia la creación de Registros de la propiedad en España, que culmina con la Pragmática de Carlos III, de 31 de enero de 1768, sobre el Registro de los 'Oficios de Hipotecas' y la Novísima Recopilación de Carlos IV, en el año 1805.

La cuarta y última parte del libro coincide con las reformas hipotecarias del siglo XIX y la codificación civil e hipotecaria, que termina con la promulgación de la primera Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, con varios objetivos, entre ellos favorecer el crédito territorial, con la creación del Banco Hipotecario de España en 1872. Reformas posteriores, como la de los años 1869 y 1909 fueron mejorando la hipoteca en España, siendo la última reforma más importante la llevada a cabo en los años 1944-1946, culminando en la Ley Hipotecaria vigente de 8 de febrero de 1946, que se mantuvo fiel a los principios hipotecarios, ya elaborados previamente y reconocidos en anteriores leyes hipotecarias, como eran los principios de rogación, legalidad, prioridad, especialidad, tracto sucesivo y publicidad. Además, se ajusta esta ley vigente a la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo y a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Siempre se pretende alcanzar lo mejor deseado, pero dado que es propio del hombre no llegar nunca al ideal que se propone, pero sí trabajar tras de ese ideal, manifiesto que lo intenté alcanzar, aunque solo fuera en parte, con mucha voluntad y trabajo. Apelando siempre a su generosidad, les invito, en lo posible, a la lectura de este legado de nuestro Derecho patrio.

Manuel Valverde Villa

Madrid, diciembre 2021



Manuel Valverde Villa

nació en Madrid el 22 de junio 1949.

Cursó los estudios de Derecho en el Centro de Estudios Universitarios –C.E.U.– y se licenció en la Universidad Complutense de Madrid en el año 1971.

Desde su juventud compatibilizó los estudios de Derecho con el trabajo en Banca.

Ingresó en el año 1978, por oposición, en el cuerpo de Letrados del Banco de Crédito a la Construcción. Ha sido Letrado Asesor del Banco Hipotecario de España desde 1982 hasta el año 2000 y Abogado Senior de la Asesoría Jurídica del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria hasta el año 2010.

Especializado en Financiación de la Vivienda en España y experto en Derecho Inmobiliario Registral, asuntos a los que ha dedicado gran parte de su actividad. Informes jurídicos, contratos financieros y procedimientos judiciales han sido parte de su labor cotidiana.

Diplomado por el Instituto de Estudios Inmobiliarios en 1978; Diplomado en Derecho Marítimo Privado por el C.E.U. en 1980; ha sido socio de la Liga Naval Española y de la Asociación de Abogados de Empresa.

En el año 2016 ha publicado el libro *‘El Préstamo en el Antiguo Egipto’*, haciendo un estudio pormenorizado de los préstamos existentes en el antiguo Egipto y las garantías reales aplicadas en los mismos.

En 2021 ha publicado la *‘Historia de la hipoteca en Grecia y Roma antiguas’*, que se desarrollaron de forma independiente, siendo distintas la hipoteca griega y la hipoteca romana, tanto por su origen en el tiempo de nacimiento, como en su naturaleza y rasgos específicos de cada una de ellas.

En el mismo año 2021 ha publicado *‘El origen del crédito territorial en España en el siglo XIX’*, que contempla el nacimiento y constitución en España de la primera entidad de crédito hipotecario, el Banco Hipotecario de España, a semejanza de las instituciones existentes en Francia y Alemania.