

# EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PRINCIPIOS Y SISTEMA

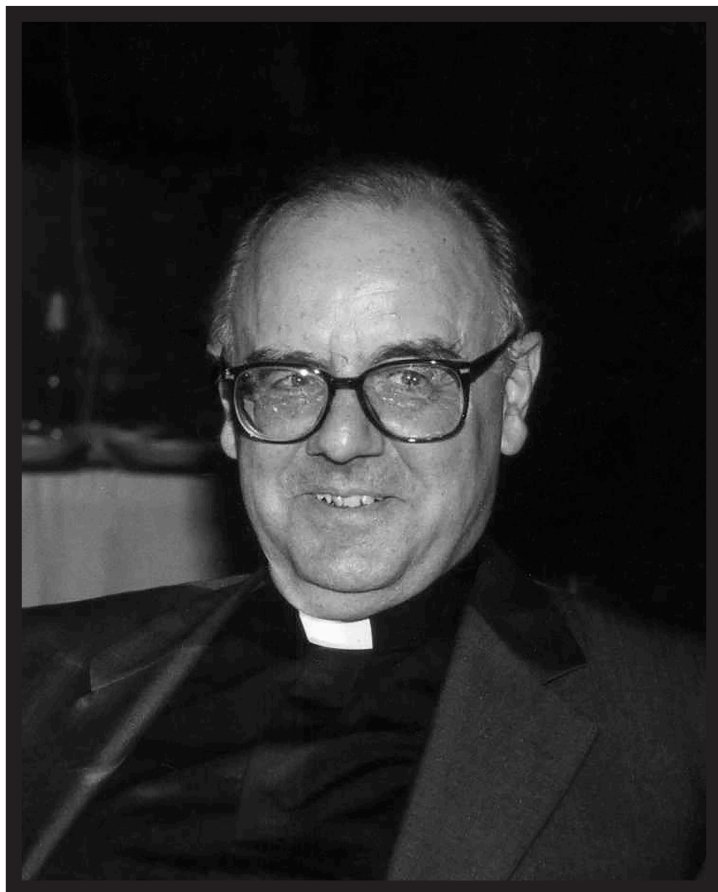
ANTONIO GORDILLO CAÑAS

Catedrático de Derecho Civil

Universidad de Sevilla







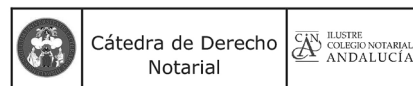
Antonio Gordillo Cañas

# EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: PRINCIPIOS Y SISTEMA

ANTONIO GORDILLO CAÑAS  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad de Sevilla



**REUS**  
EDITORIAL



Madrid, 2020

Este volumen se ha realizado en el marco de los siguientes proyectos de investigación: *Sujetos e instrumentos del tráfico privado (VII): Mercado inmobiliario y crisis económica (DER 2015-66043-P)* y *SEJ584: Sociedad, Mercado y Derecho*.

Editores: José Luis Arjona Guajardo-Fajardo, Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, Manuel Espejo Lerdo de Tejada, María del Carmen Fernández de Villavicencio Álvarez-Ossorio

Fotografía de cubierta: cortesía de Fernando Álvarez-Ossorio Micheo.

Fotografía de contracubierta: cortesía del Vicerrectorado de Relaciones Institucionales de la Universidad de Sevilla.

© Editorial Reus, S.A.  
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid  
+34 915213619 – +34 915223054  
reus@editorialreus.es  
www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. (2020)  
ISBN: 978-84-290-2384-8  
Depósito Legal: M-30403-2020  
Diseño de portada: Editorial Reus  
Impreso en España  
Printed in Spain

Imprime: *Estilo Estu Graf Impresores S.L.*

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Para la reproducción de las figuras sujetas a derecho de autor, se ha solicitado la autorización correspondiente. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley.

Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

## ÍNDICE

Prólogo .....	17
Prólogo del autor .....	23

### CAPÍTULO I

<b>LA PECULIARIDAD DE NUESTRO SISTEMA HIPOTECARIO FRENTE A LOS MODELOS LATINO Y GERMÁNICO: LA PUBLICIDAD REGISTRAL COMO APARIENCIA JURÍDICA.....</b>	<b>31</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

<b>I. La peculiaridad de nuestro sistema hipotecario: la publicidad inmobiliario-registral como apariencia jurídica.....</b>	<b>31</b>
<b>II. La confrontación de nuestro sistema con los modelos francés y alemán.....</b>	<b>54</b>
1. Sistema latino: El arquetipo francés.....	54
2. Sistema germánico: El arquetipo alemán y su variante suiza.....	65
3. El contraste del sistema español con los modelos comparados: su peculiaridad como sistema espiritualista y causalista de publicidad con eficacia plenamente positiva .....	75

### CAPÍTULO II

<b>BASES DEL DERECHO DE COSAS Y PRINCIPIOS INMOBILIARIO-REGISTRALES: SISTEMA ESPAÑOL .....</b>	<b>93</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

<b>I. Preliminares.....</b>	<b>93</b>
1. Nexo y necesario proemio en defensa de los Principios Hipotecarios .	93
2. Sobre el modo de proceder en esta materia.....	108
<b>II. Bases de nuestro Derecho de Cosas .....</b>	<b>112</b>
1. Inmediación e inherencia de los derechos reales.....	112
2. Absolutividad o transcendencia .....	113
3. Realismo y causalismo del sistema transmisivo.....	114
4. « <i>Numerus apertus</i> » de los derechos reales .....	115
5. Seguridad del tráfico a través de la protección del tercero de buena fe....	122
6. Rigurosa especialidad de todos los derechos reales y absoluta publicidad registral no constitutiva de los inmobiliarios .....	130

<b>III. Principios Hipotecarios .....</b>	<b>155</b>
1. Principios sustantivos .....	158
a) Principio de inoponibilidad de lo inscribible y no inscrito.....	158
b) Principio de prioridad-rango .....	163
c) Principio de legitimación o presunción de exactitud del Registro.....	175
d) Principio de fe pública registral.....	190
e) Principio de buena fe.....	200
2. Principios instrumentales u organizadores .....	216
a) Principio de publicidad formal.....	216
b) Principio de especialidad o determinación.....	217
c) Principio de registración por fincas o de folio real.....	221
d) Principio de registración mediante inscripción .....	223
e) Principio de rogación .....	227
f) Principio de titulación auténtica .....	235
g) Principio de control de legalidad, o de calificación registral.....	238
h) Principio de prioridad-cierre .....	247
i) Principio de tracto sucesivo.....	248
<b>IV. Epílogo: el carácter rigurosamente civil de los Principios Hipotecarios .....</b>	<b>257</b>

### CAPÍTULO III

<b>EL OBJETO DE LA PUBLICIDAD EN NUESTRO SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL: LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES, Y LAS LIMITACIONES DISPOSITIVAS Y DE CAPACIDAD DE OBRAR DEL TITULAR .....</b>	<b>267</b>
<b>Advertencia preliminar: propósito y límites de este trabajo .....</b>	<b>268</b>
<b>I. Delimitación del objeto principal de la publicidad registral: la situación jurídico-real de las fincas .....</b>	<b>272</b>
1. La distinción entre los derechos reales y los derechos personales como línea demarcadora, necesaria pero incompleta, de dicho objeto .....	272
2. Inclusión en él de las limitaciones y afecciones que, resultantes de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, configuran la situación jurídico real de la finca .....	284
<b>II. El <i>numerus apertus</i> de los derechos y limitaciones reales.....</b>	<b>293</b>
1. Introducción y presupuesto.....	293
2. El criterio del <i>numerus clausus</i> : significado y razones que lo sustentan .....	295
3. Los recelos de nuestra doctrina contra el criterio del <i>numerus apertus</i> y la recomendación de éste ante la experiencia comparada del sistema contrario .....	300
4. La consagración del <i>numerus apertus</i> en nuestro Derecho .....	307

a) <i>En el régimen sustantivo de nuestro Derecho Patrimonial de Contratos y de Cosas</i> .....	307
b) <i>En el Derecho organizador del Registro de la Propiedad</i> .....	312
5. Principales objeciones opuestas al sistema: su superación .....	316
6. El señalamiento de los límites en que el criterio del <i>numerus apertus</i> debe moverse .....	320
<b>III. El acto o contrato de trascendencia real y algunas de sus principales manifestaciones</b> .....	331
1. En general: el acto o contrato de trascendencia real.....	331
2. Algunas de sus manifestaciones.....	340
a) <i>La transmisión del dominio bajo condición resolutoria o suspensiva</i> ..	341
b) <i>Las prohibiciones voluntarias de disponer</i> .....	352
c) <i>Las preferencias adquisitivas: opción de compra, retracto y tanteo convencional</i> .....	365
<b>IV. Títulos, derechos y fincas como objeto de inscripción y publicidad registral</b> .....	381
1. Planteamiento de la cuestión: su presupuesto e interés como aspecto manifestador de la peculiaridad de nuestro sistema de publicidad inmobiliaria .....	381
2. Textos normativos que consideran al título como objeto de la inscripción .....	390
3. Textos que consideran a los derechos como objeto de la inscripción...	392
4. Textos que consideran a la finca como objeto de la inscripción. Su explicación.....	394
5. Textos que consideran objeto de la inscripción, concatenada y unitariamente, al derecho nacido del título y a la finca sobre la que recae el derechos.....	398
6. Título y derechos como objeto continuo de la inscripción y de la publicidad registral en la doctrina de los primeros comentaristas de la ley hipotecaria .....	399
<b>V. Primera ampliación del objeto de la publicidad: las limitaciones dispositivas y de capacidad del titular registral</b> .....	408
1. En general: la admisión de estas limitaciones a la publicidad del Registro.....	410
a) <i>Su justificación como complemento necesario a la función aseguradora del Registro de la Propiedad. Comprobación de tal justificación desde la actual experiencia europea</i> .....	410
b) <i>La subversión de la doctrina contra el criterio legal hasta llegar a su desactivación efectiva</i> .....	421
c) <i>Refutación de la crítica doctrinal e intento de recuperación del genuino valor de la inscripción de las limitaciones de capacidad y dispositivas</i> .....	429



2. Aplicación al problema hoy candente de los actos dispositivos del quebrado .....	454
<b>VI. Segunda ampliación del objeto de la publicidad: la inscripción de los arrendamientos y del derecho de retorno arrendaticio .....</b>	<b>468</b>
1. Planteamiento y delimitación de los aspectos a estudiar.....	468
2. Distinta <i>ratio</i> de la inscripción de los arrendamientos en función de la regulación sustantiva de la suerte de éstos en caso de venta de la finca arrendada .....	472
3. Naturaleza del derecho del arrendatario y repercusión de la inscripción en tal derecho.....	479
4. El efecto de la publicidad registral en su aplicación a los arrendamientos.....	493
a) <i>En el régimen del Código Civil y de la Ley Hipotecaria</i> .....	494
b) <i>En la LAU</i> .....	501
5. Inscripción del derecho de retorno arrendaticio .....	508

#### CAPÍTULO IV

<b>LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (SU CONTENIDO CAUSAL, SU CARÁCTER VOLUNTARIO, Y SU FUNCIÓN PUBLICADORA DE LA REALIDAD JURÍDICO-INMOBILIARIA O GENERADORA DE SU APARIENCIA JURÍDICA) .....</b>	<b>513</b>
<b>Introducción y planteamiento</b> .....	<b>514</b>
<b>I. Inscripción y causa: La inscripción como peculiar forma de toma de razón por consignación del extracto jurídico-real del título que acredita el fundamento causal del dato inscrito .....</b>	<b>526</b>
<b>II. El valor no constitutivo de la inscripción y su carácter voluntario ....</b>	<b>550</b>
1. El doble par <i>constitutiva-declarativa y obligatoria-voluntaria</i> : diferenciación y mutuas implicaciones. Forma de proceder a la vista de ellas.	550
2. La voluntariedad de la inscripción: cómo se la entiende y por qué se la adopta en los momentos fundacionales. La ambigüedad de algunos textos primitivos y su aclaración: la inscripción voluntaria como inscripción no constitutiva pero cuya práctica se impone a modo de carga para la expedita oponibilidad <i>erga omnes</i> de los derechos reales .....	559
3. Algunas precisiones en torno al sistema legal .....	581
a) <i>El problema del art. 313 LH</i> .....	582
b) <i>Las consideradas excepciones al criterio general de la voluntariedad de la inscripción y de su función publicadora. Consideración especial del valor de la inscripción en la hipoteca</i> .....	594
4. La crítica doctrinal al sistema legal y la propugnación de la inscripción extrínsecamente necesaria o intrínsecamente constitutiva .....	633

a) <i>La inscripción extrínsecamente necesaria; inscripción y forma</i> .....	633
b) <i>La defensa del carácter intrínsecamente constitutivo de la inscripción en la interpretación del sistema legal vigente</i> .....	646
a') La incompatibilidad del sistema del título y el modo con el establecimiento de la publicidad registral: el desplazamiento de la <i>traditio</i> por la inscripción.....	646
b') La función excepcionalmente constitutiva de la inscripción en el caso de la doble venta (exégesis del art. 1473 CC) y de la adquisición registral <i>a non domino</i> .....	696
c') La tesis de la inscripción convalidante o conformadora .....	730
d') El problema de la llamada «dualidad legislativa»: su revisión y crítica.....	742
5. Conclusión: la inscripción registral como publicadora de la realidad inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica. Comparación y juicio sobre su función y valor en nuestro sistema.....	752

## CAPÍTULO V

### EL PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD: EL DUALISMO MODERADO DE NUESTRO SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL .....

I. Planteamiento y <i>status quaestionis</i> .....	776
II. Fundamentación legal del principio de inoponibilidad en su ámbito mínimo .....	787
1. Sobre el modo de proceder para la fundamentación legal del principio de inoponibilidad.....	787
2. La autonomía del art. 32 respecto al 34 LH.....	795
a) <i>El artículo 32 es “latino” mientras que el 34 es “germánico”</i> .....	796
b) <i>Los artículos 32 y 34 se mueven en terrenos distintos y, desde presupuestos diferentes, obedecen a distinta ratio</i> .....	801
c) <i>Los artículos 32 y 34, siendo distintos, no son incompatibles, y pueden conjugarse en la unidad de un mismo sistema</i> .....	808
3. La autonomía del artículo 32 devuelve a la “primera inscripción” la utilidad que le niega la tesis monista.....	812
III. Los requisitos de aplicación del principio de inoponibilidad: el problema del tercero o los terceros hipotecarios .....	821
1. Nexo e introducción al estudio del problema.....	821
2. La centralidad del “tercero” en el sistema de la publicidad registral inmobiliaria y la peculiaridad dual de nuestro “tercero hipotecario” ...	825
3. Diferenciación de los dos terceros favorecidos por la “eficacia ofensiva de la inscripción” y concreta determinación de los requisitos exigibles al tercero del artículo 32.....	843
a) <i>Inscripción de su adquisición</i> .....	849

b) Buena fe.....	851
c) ¿Onerosidad?.....	863
d) Exclusión de la previa inscripción.....	878
<b>IV. La ampliación del ámbito mínimo de la inoponibilidad registral....</b>	<b>881</b>
1. Planteamiento y justificación.....	881
2. La inoponibilidad de las resoluciones judiciales sobre la capacidad del titular registral.....	888
3. La inoponibilidad de los arrendamientos y derechos de retorno arrendaticio no inscritos.....	896
4. ¿Inoponibilidad de derechos no inscritos al anotante del embargo?....	909
<b>V. Algunas indicaciones finales sobre el principio de inoponibilidad: su relación con otros principios, su significación actual y su específico fundamento .....</b>	<b>933</b>
1. Inoponibilidad y fe pública registral.....	934
2. Inoponibilidad y prioridad.....	938
3. Inoponibilidad y apariencia jurídica .....	941

## CAPÍTULO VI

<b>EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....</b>	<b>945</b>
<b>I. Indicaciones introductorias sobre el principio de fe pública registral ...</b>	<b>946</b>
1. Su concepto, las circunstancias de su consagración y formulación en nuestro sistema hipotecario, su fundamento y la clave de su explicación.....	946
2. Indagación más en particular sobre algunos extremos.....	972
a) <i>Añadidos y limitaciones en la línea protectora de la confianza puesta en el Registro, al concretarse en él una forma artificial y técnica de apariencia protegible; algunos supuestos .....</i>	<i>972</i>
b) <i>¿Necesita compensarse la buena fe del tercero con la negligencia del dominus cuyo derecho va a ser sacrificado?.....</i>	<i>983</i>
<b>II. El sujeto protegido por la fe pública registral y los requisitos necesarios para su protección .....</b>	<b>995</b>
1. El tercero, en tanto que sujeto ajeno al acto creador de la situación inmobiliaria que el Registro publica .....	996
2. Su confianza en la exactitud de la información que el Registro le proporciona, o el requisito de la buena fe.....	1006
a) <i>Indicaciones generales sobre la buena fe exigida en el artículo 34 LH...</i>	<i>1006</i>
b) <i>Su necesario ingrediente de diligencia .....</i>	<i>1045</i>
c) <i>Determinación del cuándo en que es necesaria.....</i>	<i>1072</i>
d) <i>El fundamento y la función de su presunción legal.....</i>	<i>1092</i>
3. La actuación protegida del tercero y los requisitos objetivos legalmente exigidos para su protección.....	1096
a) <i>Adquisición de algún derecho o garantía real.....</i>	<i>1096</i>

b) <i>Adquisición de quien en el Registro aparece con facultades para transmitir</i> .....	1106
c) <i>Adquisición derivativa por acto inter vivos</i> .....	1111
d) <i>A título oneroso</i> .....	1121
e) <i>La validez de la adquisición: el art. 33 y su encaje en el sistema de la LH. Precisiones ulteriores sobre el tercero hipotecario</i> .....	1137
a') <i>Razón de ser del precepto y justificación de su declaración normativa</i> .....	1139
b') <i>Problemas exegéticos que plantea</i> .....	1148
c') <i>La relación entre los artículos 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria</i> .....	1156
4. <i>La inscripción del propio acto adquisitivo</i> .....	1166
<b>III. El efecto protector de la fe pública registral</b> .....	1174
1. <i>El mantenimiento del tercero en su adquisición: hipótesis distinguibles de protegibilidad de la adquisición en función de la inexactitud registral desconocida por el tercero</i> .....	1174
2. <i>Naturaleza y momento de la adquisición en los anteriores supuestos</i> ..	1192
a)- <i>En la hipótesis de la adquisición plenamente a non domino</i> .....	1192
a') <i>¿Verdadera adquisición a non domino, o mera irreivindicabilidad?..</i>	1193
b') <i>¿Adquisición negocial o ex lege?.....</i>	1201
c') <i>¿Originaria o derivativa?.....</i>	1204
d') <i>Momento de la adquisición</i> .....	1208
b) <i>En las otras hipótesis adquisitivas</i> .....	1210
a') <i>¿Verdadera adquisición o mera irreivindicabilidad?.....</i>	1211
b') <i>¿Adquisición negocial o ex lege?.....</i>	1212
c') <i>¿Originaria o derivativa?.....</i>	1212
d') <i>Momento de la adquisición</i> .....	1213
3. <i>Reintegración del titular sacrificado a la protección del tercero adquirente</i> .....	1213
<b>IV. Determinaciones sobre el principio de fe pública registral y excepciones legales a su aplicación</b> .....	1221
1. <i>Determinaciones ulteriores acerca del principio de fe pública</i> .....	1222
a) <i>La fe pública registral actúa sobre el soporte del íntegro folio abierto a la finca, no sólo desde la última inscripción en él practicada</i> .....	1222
b) <i>En beneficio del tercero, no en su perjuicio</i> .....	1226
c) <i>Limitada a suplir exclusivamente el defecto o deficiencias de titularidad o poder dispositivo del transmitente</i> .....	1227
d) <i>Atemperada por la ostensibilidad natural de los derechos reales patentes</i> ..	1233
e) <i>Subordinada a la configuración legal objetiva del dominio inmobiliario en sus distintas modalidades</i> .....	1236
2. <i>Excepciones</i> .....	1245
a) <i>La suspensión temporal de la fe pública (arts. 28 y 207 LH)</i> .....	1245

b) <i>La doble inmatriculación</i> .....	1251
c) <i>Las hipotecas tácitas</i> .....	1254
d) <i>¿La retroacción de la quiebra, antes; y la acción rescisoria del artículo 71.1 de la Ley Concursal, hoy?</i> .....	1257





## Prólogo

*Un soneto me manda hacer Violante, que en mi vida me he visto en tanto aprieto...* No he podido resistirme a empezar así este prólogo o semblanza, porque estos versos de Lope de Vega fueron lo primero que se me vino a la cabeza cuando mis condiscípulos de D. Antonio Gordillo Cañas, nuestro maestro, me pidieron que fuera yo quien lo redactara. No por otro motivo, seamos sinceras, que el de ser la primogénita del grupo.

El aprieto no es propiamente que me asalte el síndrome del folio en blanco, sino que me resulta difícil encontrar el enfoque y el tono de lo que debo escribir. En cuanto al enfoque, me planteo si corresponde hacer un encomio de la obra contenida en este libro, o bien algo más general, un panegírico del ilustre jurista que sin duda es su autor, o si tal vez debería entrar en cuestiones más personales. Tras meditarlo, me decido por intentar aunar todos esos enfoques, de modo que buscaré que mis palabras reflejen al autor como persona, como profesor y como maestro.

A mi modo de ver, esta tercera opción es la más oportuna en un escrito como este, con el que sus discípulos pretendemos agradecer el magisterio, la dedicación y la ayuda recibidos del Profesor Gordillo; al tiempo, es también la más valiosa y la más desconocida, dada la discreción con que los ha ejercido siempre. Miedo me da, porque no es éste – ¡afortunadamente!- un panegírico *post mortem*, y el Profesor Gordillo, D. Antonio, es probable que lo lea; y yo sé, sabemos todos, que es persona a la que no complacen los elogios, amén de ser reservada, resultándole difícil aceptar que se hagan públicos datos sobre su intimidad.

Sin embargo, después de muchos años de conocerlo, y llegada, yo también, a esa edad en la que uno ejercita con poco freno su libertad de expresión, puedo permitirme hacer públicos algunos detalles, sin salir de la vida académica, evidentemente. En cualquier caso, este libro, de edición limitada, probablemente llegue tan solo a manos de personas que ya conocen y estiman al Profesor Gordillo, y si alguna de ellas tiene a bien leer este prólogo, nada le va a resultar nuevo ni mucho menos le va a sorprender.

Volviendo al principio, al tono a emplear, es mi segundo “aprieto”. En esto tendrá que perdonarme D. Antonio, porque, como él bien sabe, mi carácter, que bien parece más castellano que andaluz, es austero y parco en mani-



festaciones de todo tipo. Le ruego que, por ello, dé a las pocas que aquí vierta su verdadero valor.

Fui, allá por años de cuya cifra no quiero acordarme..., la primera discípula del Profesor Gordillo, y conmigo estrenó su faceta de director de tesis. Fue su propio maestro, D. Juan Jordano, de tan sentido y grato recuerdo -un poco padre y abuelo académico de muchos que todavía andamos por la Facultad de Derecho de Sevilla- quien me puso bajo la tutela de D. Antonio. Era, éste, nuevo en tales lides, pero no se comportó como un novato más que, quizás, en la aceptación de la discípula; porque el resto del papel lo traía bien aprendido de D. Juan.

Tras de mí, vinieron más discípulos: Enrique Ramos, Manuel Espejo, José Luis Arjona, Guillermo Cerdeira, Juan Ignacio Reales... Hubo también otros, pero si cito específicamente a estos es porque, los seis, hemos formado un grupo compacto junto a nuestro maestro, y hemos seguido unidos a él no solo en labores investigadoras y académicas sino también en algún que otro evento extraacadémico y lúdico, que no detallo por temor a vulnerar el derecho a la intimidad de los participantes; pero no demos lugar a especulaciones, que todo ha transcurrido siempre dentro de un orden, como corresponde a persona tan ponderada.

Todos sus discípulos recordamos las numerosas veces que fuimos a verle a su enorme y desangelado despacho de la antigua Fábrica de Tabacos en la que entonces estaba sita la Facultad de Derecho, e incluso a su casa, la Residencia de los Padres Jesuitas en Sevilla, a fin de exponerle nuestras dudas y dificultades para enjaretar una obra que, propio de la idiosincrasia jesuita, él no estaba dispuesto a que resultara mediocre. Los temas de tesis elegidos -o aceptados, a propuesta del doctorando- por D. Antonio fueron siempre "de enjundia", al margen de las modas del momento. Temas de esos que obligan al joven investigador a retomar, profundizar y conectar cuestiones esenciales del Derecho civil, estudiadas durante la carrera pero insuficientemente comprendidas entonces debido a su inmadurez. Para ello utilizaba D. Antonio, como buen maestro, el método socrático, sin resolver nunca directamente las dudas sino planteando otras nuevas que, sin embargo, daban pistas al discípulo sobre cómo y por dónde continuar su camino. Amante de los toros, ponía frecuentemente símiles taurinos, cuyo protagonista solía ser Curro Romero; símiles a los que sus discípulos estaban acostumbrados, pues amenizaba con ellos sus clases magistrales de la licenciatura, donde, según dicen las buenas lenguas, uno aprendía, además de Derecho civil, el arte de la tauromaquia.

Nuestro maestro era muy estricto y exigente en el hacer de sus discípulos. Pero, al tiempo, era también muy exigente consigo mismo, y ello se reflejaba,

respecto de nosotros, en el tiempo y la atención que nos dedicaba. Amén de recibírnos cada vez que lo solicitábamos, leía con detenimiento los escritos que le íbamos entregando y los corregía meticulosamente, en el fondo y en la forma, advirtiéndome de los errores o lagunas científicas pero también de los acentos o signos de puntuación mal colocados.

Creo que mis condiscípulos estarán de acuerdo en que nuestro respectivo tema de investigación era tan acertado y su desarrollo, gracias a la dedicada dirección de D. Antonio, tan adecuado, que al acabar nuestra Tesis estábamos convencidos de que nuestro trabajo era realmente bueno, de modo que, aun los más inseguros, acudíamos al acto de su defensa con la certeza de que el tribunal lo iba a valorar muy positivamente, como así fue en todos los casos. No se tome esto como falta de modestia, sino como manifestación de la confianza que nos inspiraba el hecho de haber sido dirigidos con rigor por persona con una sapiencia y una dedicación fuera de lo común.

Y esa dedicación a sus discípulos no acabó con la obtención del doctorado, sino que nuestro maestro continuó después su lucha por todos nosotros, eso sí, con las únicas armas que admitía: las del propio esfuerzo y la sana competencia; y nos acompañó hasta que nos dejó medianamente “situados”, cosa que por entonces consistía en la obtención de plaza de Profesor Titular de Universidad. En ese momento quedábamos completamente emancipados, y él liberado de su “carga”. Ello no obstante, siempre que después hemos necesitado su dirección, su consejo, o simplemente su opinión, ha estado ahí para echarnos una mano en lo que fuera menester.

Hace ya algún tiempo que todos sus discípulos volamos solos; algunos continúan la saga y tienen sus propios discípulos por y con los que, según lo aprendido de D. Antonio, luchan en esta cada vez más absurdamente compleja carrera académica. Todos somos sin duda diferentes, pero D. Antonio dejó en nosotros cierta impronta que nos hace reconocernos unos a otros, y mantenernos unidos en algo parecido a una hermandad.

También un día D. Antonio voló de la Universidad, prácticamente de la noche a la mañana, y antes de lo que él mismo había programado; la llamada del deber le hizo dejar la labor universitaria, que cambió por la del Tribunal eclesiástico. Los que sabemos lo que significa ser un auténtico docente universitario lo echamos de menos. Pero también comprendemos que era el momento de irse, pues esta Universidad de hoy hace tiempo que no era la suya, como empieza a no serlo tampoco la nuestra para algunos de nosotros.

Y termino, o terminamos, porque en realidad estas líneas son de todos sus discípulos, aunque yo haya sido la mano ejecutora. En este libro se hace realidad lo que hace tiempo fue un deseo del Profesor Gordillo: recopilar

ordenadamente, en un solo volumen, una serie de artículos sobre un tema que le preocupó y ocupó durante un buen número de años. Son artículos en los que el autor reflexiona sobre los principios y el sistema registrales, que fueron sucesivamente publicados en el *Anuario de Derecho Civil* a lo largo del tiempo. El origen de su interés científico por esta materia se encuentra en su tesis doctoral, en la que, continuando las enseñanzas de su propio maestro, estudió con profundidad, a la luz del Derecho comparado, el sentido y alcance que cabía dar en nuestro ordenamiento al principio de protección de la apariencia, en su concreta manifestación en la representación. Tiempo después, D. Antonio se propuso cerrar el arco con esta serie de escritos sobre el Registro de la Propiedad en los que analiza el conjunto de principios que informan nuestro sistema registral a partir del de protección de la apariencia, principio, este último, que encontró defendido ya en la obra de los autores de nuestra primera Ley Hipotecaria y en su propia Exposición de Motivos. Son, para el Profesor Gordillo, esos datos originarios el punto de necesario contraste de las aportaciones legales, jurisprudenciales y doctrinales sobre el sistema hipotecario que se produjeron en los años posteriores y que continúan hasta nuestros días. Se puede decir que este conjunto de estudios está inspirado por una convicción sólidamente argumentada: el excelente valor de nuestra Ley Hipotecaria, que, partiendo del conocimiento profundo de las diversas soluciones comparadas, supo incorporar con gran sentido crítico las ventajas que en ellas encontró, y sortear, casi siempre, los inconvenientes que presentaban, para terminar siendo a la vez original, en lo necesario, y respetuosa en todo lo demás para con las Bases inspiradoras de nuestro Derecho de Cosas, mucho más sensatas y probadas por su uso en la historia que las entonces brillantes novedades que se ofrecían en los principales modelos comparados.

Este enfoque de la investigación explica y justifica, por lo demás, que, salvo pequeñísimos detalles, cada uno de esos artículos se publique aquí con su contenido original y sin actualización alguna. Debe ser la discreción del lector la que le lleve a corregir el dato legal invocado, cuando haya sido anteriormente modificado, o a completar con nuevas lecturas de doctrina o jurisprudencia más recientes tal o cual aspecto de los que aparecen en este volumen. Nada de ello debe ser inconveniente para obtener mucho provecho de estas páginas que, mejor aún, pueden servir también para ponderar las novedades que sucesivamente se han producido después, o que estén por producirse en el futuro.

Con la publicación de este libro<sup>1</sup>, cuyo título ha sido cuidadosamente elegido por el autor, y con este prólogo, queremos agradecer a nuestro querido maestro D. Antonio sus horas de dedicación y sus enseñanzas. También pedirle disculpas por las molestias o disgustos que de seguro en alguna ocasión le hemos ocasionado. Vamos, nada distinto de lo que pasa en las mejores familias.

*“Contad si son catorce, y está hecho”.*

María del Carmen Fernández de Villavicencio Álvarez-Ossorio

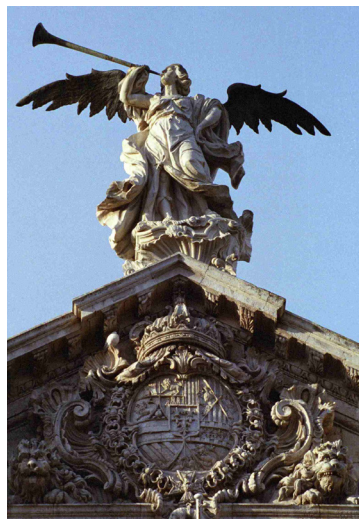
\*\*\*\*\*

Enrique Ramos Chaparro  
Manuel Espejo Lerdo de Tejada  
José Luis Arjona Guajardo-Fajardo  
Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla  
Juan Ignacio Reales Espina

---

<sup>1</sup> La edición del texto de esta publicación ha estado al cuidado de María del Carmen Fernández de Villavicencio Álvarez-Ossorio, Manuel Espejo Lerdo de Tejada, José Luis Arjona Guajardo-Fajardo, Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, Juan Pablo Murga Fernández y Manuel García Mayo.





Se desarrolla en este extenso volumen, de un modo sólidamente argumentado, el significado jurídico de los principios que informan nuestro sistema de publicidad inmobiliaria registral, partiendo de los autores de nuestra primera Ley Hipotecaria y de su propia Exposición de Motivos. Son, para el Profesor Gordillo, estos datos originarios el punto de necesario contraste de las posteriores aportaciones legales, jurisprudenciales y doctrinales que llegan hasta nuestros días. Se puede decir que esta obra está inspirada por una intuición que se encuentra a su vez rigurosamente demostrada a lo largo de sus páginas: el excelente valor de nuestra Ley Hipotecaria, que supo incorporar con gran sentido crítico las ventajas que encontró en las diversas soluciones comparadas, pero también sortear, casi siempre, los inconvenientes que ellas presentaban; para terminar siendo, a la vez, original, en lo necesario, y respetuosa, en todo lo demás, para

con las Bases inspiradoras de nuestro Derecho de Cosas, mucho más sensatas y probadas por su uso en la historia que las entonces brillantes novedades que ofrecían los principales modelos.

**Antonio Gordillo Cañas** es Doctor en Derecho y Catedrático de Derecho Civil en la Universidad de Sevilla. Ha investigado sobre el principio general de protección de la apariencia jurídica, que en estas páginas le sirve de clave para explicar e interpretar el sistema español de la publicidad registral inmobiliaria. Ha dedicado también su atención, entre otras materias, a las Fuentes del Derecho, destacando en ellas sus estudios *Ley, Principios Generales y Constitución: Apuntes para una relectura, desde la Constitución, de la teoría de las Fuentes del Derecho* (Madrid 1990) y “La Costumbre. ¿Fuente Autónoma del Derecho? Una reflexión desde la experiencia del sistema de Fuentes en el Código Civil español”, *Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, núm. 21, Florencia 1992; a las formas de invalidez del negocio jurídico: “La nulidad parcial del contrato con precio ilegal”, *ADC* 1975; “Violencia viciante, violencia absoluta e inexistencia contractual”, *RDP* 1983; “El error en el testamento”, *ADC* 1983; y “Nulidad, Anulabilidad e Inexistencia (El sistema de las nulidades en un Código latino situado entre la primera y la segunda Codificación”, en *Centenario del Código Civil*, I, Madrid 1990. El Profesor Gordillo Cañas es miembro del Consejo de Redacción del *Anuario de Derecho Civil*, y fue también Catedrático de Derecho Civil en las Universidades de Valladolid y Cádiz.