

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

*Escuela de Derecho
de la Universidad
Centroamericana*

I. DENOMINACION Y CONCEPTOS

La primera dificultad que surge al abordar el estudio del Derecho Inmobiliario Registral es la pluralidad de nombres con que esta disciplina se conoce en nuestra Patria; diversidad de denominaciones que hace difícil el uso de un lenguaje unitario. Una de las más modernas ramas que existen en la actualidad en el Derecho, es la conocida con los nombres de Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho del Registro de la Propiedad o Registro Jurídico Real y Derecho Inmobiliario Registral.

1. DERECHO HIPOTECARIO

Esta denominación es la tradicional. Nuestro Seminario la ha adoptado al constituirse Seminario de Derecho Hipotecario Registral, si bien nosotros no estamos de acuerdo con ella por razones que apuntaremos adelante.

Dicha denominación está muy difundida en la doctrina española y obedece al Título de la Ley que regula la materia, la Ley Hipotecaria. Esta nomenclatura fue la utilizada por don Jerónimo González y goza de aceptación en la doctrina alemana. Este autor define el Derecho Hipotecario, como: "El que determina los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones que disponen". (1)

Según Francisco Hernández Gil: "la denominación Derecho Hipotecario está justificada por haber nacido este Derecho, principalmente a impulso de las necesidades del Derecho de Hipoteca y haberse consagrado en la doctrina el empleo del adjetivo hipotecario como sinónimo de Registral" (Sanz Fernández) (2). A esto hay que añadir el hecho de titularse Ley Hipotecaria (en España) la ley fundamental reguladora de toda materia relativa a la publicidad Registral Inmobiliaria. Por eso hoy la expresión de Derecho Hipotecario se entiende en una acepción amplia, equivalente a Derecho Inmobiliario o Derecho Inmobiliario Registral y en este sentido hace uso de ella la doctrina y la jurisprudencia (T. S. s. 21 de Marzo de 1953). "Al elegirse tal denominación es indudable notar la influencia que debió haber tenido la ley Belga de 1851 y otras anteriores que también se llaman Hipotecarias, aparte de ser la más popular y de la dificultad de hallar otra que llenase en forma cumplida su objeto, como señala Gómez de la Cerna.

Entendida en sentido literal tal denominación limitaría el alcance del Derecho Hipotecario al contenido del Derecho Real de Hipoteca y solo podría justificarse si el adjetivo hipotecario se empleara como sinónimo de Registral. Angel Cristóbal Montes, profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad Central de Venezuela, dice: (3)

Sin embargo, literalmente y estrictamente entendida la denominación Derecho Hipotecario, resulta excesivamente restrictiva ya que en tal sentido habría que entender que el mismo tiene por contenido exclusivo la regulación del Derecho Real de Hipoteca, con lo que resultaría que todo el extenso campo del Derecho Civil referido a la publicidad inmobiliaria, vendría matizado y caracterizado por un único instituto: la Hipoteca. Como tal configuración no es ni remotamente exacta por la sencilla razón de que nuestra disciplina abarca la regulación de los actos modificativos de los Derechos Reales sobre inmuebles (y no solo la hipoteca) en relación con el Registro de la Propiedad Raíz la doctrina suele entender la denominación comentada en sentido amplio, considerando que el Derecho Hipotecario es el conjunto de normas que regulan los Derechos Inmobiliarios a través del Registro de la Propiedad (derechos-reales inscribibles).

2. DERECHO INMOBILIARIO

En el año de 1892 Bienvenido Oliver llegó a usar por primera vez en España el Título de "Derecho Inmobiliario" recogido sin lugar a duda de los autores alemanes diciendo que: "Es el conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los Derechos constituidos sobre cosa, raíz e inmuebles, siendo utilizado este concepto como histórico más tarde por Campuzano y Ventura Sola.

Así como la denominación Derecho Hipotecario restringe el contenido de la materia que abarca la denominación Derecho Inmobiliario es sumamente amplia a) porque el Derecho Inmobiliario no tiene por objeto ni se refiere a todos los bienes inmuebles, sino solo a los bienes inmuebles por naturaleza (fincas) y b) porque tampoco comprende todas las normas jurídicas relativas

a derechos reales sobre fincas, sino tan sólo aquellas que hacen referencia a la faceta dinámica (adquisición, transmisión y pérdida). Además como dice Francisco Hernández Gil (4) "es una denominación que como no acota la materia inmobiliaria, se presta a confusiones Derecho Inmobiliario es también el Derecho Agrario y el llamado Derecho de Arrendamiento y nada tienen de común con el que es objeto de nuestro estudio.

El uso de la denominación podría justificarse como nos dice Angel Cristóbal Montes (5) "cuando su contenido y objeto se entiendan circunscritos a la regulación de los Derechos Reales sobre inmuebles a través del organismo fundamental, de que nuestra disciplina se sirve para el cumplimiento y logro de sus fines: el Registro de la Propiedad.

3. DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD O REGISTRO JURIDICO REAL

El Profesor Español Ignacio de Casso Romero considera que el Título Derecho Inmobiliario no podría admitirse hoy como exacto y adecuado, porque en casi todos los países está admitida la Hipoteca mobiliaria. De aquí que propugne por la denominación "Derecho del Registro de la Propiedad o Registro Jurídico Real." Este distinguido jurista se expresa así (6) De aquí que teniendo en cuenta que el nuevo derecho que se propugna es en realidad el relativo al Sistema o régimen registral sobre derechos en cosas, podría perfectamente denominarse Derecho del Registro de la Propiedad o, aún mejor, del Registro Jurídico Real, cuyos nombres evitan de una parte, el limitarlo a los bienes raíces y a los derechos reales inmobiliarios de otra el que se pueda entender restringido al Derecho real de Hipoteca, y en fin, el que se le atribuya una función DEFINIDORA de los derechos reales, en vez de la puramente

PUBLICITARIA de los mismos y protectora de los intereses de las personas que intervienen en su vida de tráfico jurídico-económica que es la que ciertamente persigue. Esta denominación ha sido criticada por dar mayor preponderancia al elemento formal que al sustantivo. El Profesor Venezolano Angel Cristóbal Montes dice: (7) Por otra parte, estimamos que la simple circunstancia de haberse admitido en tiempos recientes la modalidad de la hipoteca mobiliaria, no es causa suficientemente grave como para mutar las denominaciones atribuidas a nuestra disciplina y trasladar el punto de referencia de la misma de la consideración principal y sustantiva, cual es los fines a que nuestra rama atiende y persigue (regulación de las formas de publicidad de los actos modificativos de los derechos reales para el logro de la seguridad del tráfico jurídico) a la consideración, meramente formal o accidental, del particular medio o instrumento utilizado para el cumplimiento de los referidos fines (El Registro de la Propiedad). Una disciplina se conceptúa por su objeto a fin, no por el específico medio instrumental adoptado para el logro de aquel aparte de la denominación Derecho del Registro de la Propiedad pudiera prestarse al malentendido de que el mismo se limita a la consideración y reglamentación del Registro en su mero aspecto de Oficina y de que no se ocupa de los principios materiales o sustantivos Registrales (Régimen Registral).

4. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

Para algunos autores la designación Derecho Inmobiliario Registral es la que mejor delimita el objeto de la disciplina que se estudia. Roca Sastre aunque intitula su obra Derecho Hipotecario señala que quizás sería mejor hablar de Derecho Inmobiliario Registral. En igual sentido Hernández Gil a pesar de intitular su obra "Introducción al Dere-

cho Hipotecario" dice refiriéndose al nombre DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL". Esta denominación es la que mejor delimita la materia". Nosotros por nuestra parte conceptuamos el Derecho Inmobiliario Registral como el conjunto de normas y principios reguladores de los derechos sobre inmuebles que tiendan a garantizar a los sujetos de las relaciones inmobiliarias, la seguridad en las situaciones y tráficos jurídicos, a través de un Sistema Publicitario de Registro.

II. CARACTERES DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

En cuanto a los caracteres del Derecho Inmobiliario Registral no existe una concepción unitaria en la determinación de ellos, así podemos observar que tratadistas de la materia, tales como Roca Sastre en su obra "Derecho Hipotecario" nos dice que: las notas características principales del Derecho Inmobiliario Registral, son las siguientes: a) Carece de sustantividad propia en el sentido de disciplina independiente por cuanto constituye una parte del Derecho Civil. b) Se refiere fundamentalmente a fincas, constituyendo estas la unidad básica del mismo. c) Es un derecho en parte de naturaleza material y en parte de naturaleza formal.

Francisco Hernández Gil en su obra "Introducción al Derecho Hipotecario" dice (8) nosotros creemos que deben destacarse fundamentalmente tres, a) es un derecho regulador de la publicidad inmobiliaria registral integrado por normas de naturaleza formal y material para la consecución de la seguridad del tráfico. b) Aunque todo derecho público o privado, tiende en mayor o menor medida, a la realización de intereses supraindividuales, en el Derecho Hipotecario está especialmente acentuado el interés público

o social de sus normas, tanto cuando regula el instrumento de actuación de la publicidad en que consiste el servicio público del Registro como cuando protege a los que han confiado en la situación jurídica creada por él. c) Carece de sustantividad. Hoy se integra en el Derecho Civil.

Como vemos no existe unidad en la determinación de tales caracteres. Nosotros por nuestra parte hacemos destacar los siguientes: 1) Es un Derecho regulador de la publicidad inmobiliaria Registral integrado por normas de naturaleza formal y material. 2) Es un derecho regulador y protector de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y 3) Es un derecho que en nuestro medio jurídico como disciplina carece de sustantividad propia y es parte del Derecho Civil. "Pero, de igual modo que el derecho civil contiene normas sobre el llamado Registro de la capacidad entre nosotros, — Registro Civil como último capítulo del tratado sobre los derechos de la persona, especialmente de la individual, así también puede y debe concebirse como parte integrante del propio Derecho Civil el Derecho del Registro de la Propiedad como broche que cierre y complete el tratado sobre el Derecho de Cosas, para dar publicidad al dominio y demás derechos reales.

Sin embargo, no hay que perder de vista que en un futuro el Derecho Inmobiliario Registral adquiera sustantividad propia e independiente. No han faltado autores que sostengan su independencia, entre ellos: Bienvenido Oliver y Morell y Terry.

Manuel Amorós Guardiola, en su obra sobre "El Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía, fundamenta la autonomía del Derecho Inmobiliario Registral en lo que el denomina Relación Jurídica Regis-

tral pudiendo ser definida como (9) toda relación jurídica que ha tenido acceso al Registro de la Propiedad. Sea cualquiera su contenido de facultades, su forma de constancia registral y la eficacia de su publicidad. Es preciso distinguir entre relación jurídica material, sustantiva (la que podría llamarse relación jurídica susceptible de registración) y relación jurídica registral por su diverso tratamiento jurídico, al que en seguida aludiremos.

III. CONTENIDO DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

Angel Sanz Fernández en su obra "Instituciones de Derecho Hipotecario" dice que el contenido del Derecho Hipotecario Registral", está integrado. 1) Por el estudio de la institución básica del mismo, esto es, del Registro de la Propiedad, 2) Por la regulación de la forma de publicidad aplicable a los actos de constitución transmisión, modificación y extinción de los Derechos reales, es decir de los asientos del Registro, forma y requisitos del mismo. 3) Por la determinación de los efectos que la norma pública establecida produce por sí misma, o lo que es lo mismo, de los efectos de los asientos que se practican en el Registro.

Después de un detallado análisis de la situación jurídica actual y anterior a nuestro estudio, deducimos las siguientes consecuencias.

Luego de una sombra en la historia del Derecho Nicaragüense, en los años 1967-1968 se comenzaron a realizar los primeros pasos de proyecto para mejorar los sistemas de Registro en nuestro país. Por otra parte, dentro de un planeamiento político-económico de la nueva administración nacional se comenzaron a realizar proyectos Catastrales debido

a la intervención técnica solicitada de expertos alemanes. Todo ello, después de la gran publicación hecha por una comisión técnica para estudios de América Latina de la Organización de Estados Americanos (en el año de 1966). Esta Organización dijo en sus recapitulaciones a su estudio "Sobre la Publicidad Inmobiliaria (Registro y Catastro) en relación con el Desarrollo Económico y Social de la América Latina", en su pág. 481. 10 Sólo el total abandono en que frecuentemente se deja el estudio del Derecho Inmobiliario registral y el relativo desconocimiento que en esa materia prevalece aún entre los Abogados, pudiera explicar la supervivencia de tan rudimentarios procedimientos como los antes citados. Ciertamente es, que, con muy escasas excepciones, los planes de estudios las Universidades Latinoamericanas no incluyen programas que contengan con la amplitud necesaria el desarrollo de las cuestiones relacionadas con los registros inmobiliarios. Los sistemas registrales clásicos, entendiéndose por tales únicamente el francés antiguo, el alemán y el australiano o Torrens, se estudian como simples nociones dentro de los cursos que tratan de los derechos reales, pero es indudable que con respecto a los fundamentos, fines, ventajas y procedimientos de la publicidad inmobiliaria científica, en términos generales, predominan la confusión y el desconocimiento.

Ante esa imperiosa necesidad de aunar esfuerzos para superar ese desconocimiento a que alude la O.E.A., el grupo de Abogados que integraron el Seminario Nicaragüense sobre "El Registro Público de la Propiedad Inmueble", estudió apoyado en las recomendaciones especiales de los técnicos de la Organización de Estados Americanos Dres. Villavicencio, los siguientes aspectos de estudios registrales.

(11) La creación de cátedras de Derecho

Inmobiliario Registral en las Universidades en que no existan o en su caso, la ampliación de las existentes así como la divulgación por medio de conferencias, seminarios, cursillos, etc., de los buenos principios y de la importancia de la publicidad registral científica. Se consideró al respecto que tal recomendación debe comprender dos extremos 1o.— El estudio y la investigación del Derecho Inmobiliario en las Universidades y 2o.— Su estudio y divulgación en general, por cualquier otra institución o entidad. Con respecto a lo primero el Seminario estimó conveniente dejar que las Universidades desarrollen o intensifiquen tales estudios en la forma que estimen más conveniente de conformidad con sus recursos disponibles y de las nuevas orientaciones de la pedagogía jurídica. Y en cuanto a lo segundo, limitarse también a señalar su importancia y utilidad en general. Con lo que dicha recomendación se aprobó en los siguientes términos. La intensificación del estudio e investigación del Derecho Registral Inmobiliario en las Universidades, así como la divulgación en general por medio de conferencias, cursillos, etc., de los principios y de la importancia de la publicidad registral científica.

Ahora, la Universidad Centroamericana, por medio de nosotros comienza y marca un nuevo derrotero dentro del ambiente jurídico universitario para que se conozca dicho Instituto con plena perfección y sus modernos avances en el estudio de esta materia jurídica, así como para dar un paso emprendedor e impulso decisivo a la creación de subsiguientes seminarios y la nueva cátedra de Derecho Inmobiliario Registral.

IV. FINES DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

La principal finalidad del Derecho Inmobiliario Registral es conseguir la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario mediante

normas encaminadas a la publicidad de la situación jurídica de las fincas.

Sin una publicidad que garantice la titularidad del vendedor, el comprador nunca podría estar seguro de sus transacciones. Al crear el Estado un organismo que explique quién es el propietario de una finca, que gravámenes tiene, etc., la verdad de sus afirmaciones hace posible diversidad de contratos que en otras circunstancias no celebrarían compradores o prestamistas por temor a sufrir pérdidas económicas o entrar en líos judiciales.

Confirma lo anterior La Cruz Berdejo 12. La seguridad del tráfico, es decir, la satisfacción del adquirente, sólo puede conseguirse a costa de la seguridad del propietario del derecho subjetivo.

La antítesis entre la seguridad de los derechos adquiridos, o sea de los derechos subjetivos y la seguridad del obrar jurídico, la que se llama *seguridad del tráfico* ha sido puesta bien de relieve por Ehrenberg en una proposición que con razón han parafraseado muchos escritores. La seguridad de los derechos dice: exige que no se pueda producir una modificación desfavorable de las relaciones patrimoniales de una persona sin que concorra su voluntad. La seguridad del tráfico, por su parte exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona, no puede quedar sin efecto para ella por circunstancias que ella misma ignora. Seguridad jurídica y seguridad del tráfico continúa son por consiguiente, hasta un cierto grado, conceptos contrapuestos, de modo que cada uno de ellos solo puede ser alcanzado a costa del otro y cada caso en el colisión supone para el legislador un grave problema.

Este conflicto entre la seguridad está-

tica y la dinámica, entre la seguridad de los derechos y la seguridad del tráfico ambas igualmente deseables no tienen fácil solución. De una parte, resulta minada la noción misma del derecho subjetivo si no se protege al titular contra toda invasión de la voluntad de terceros como si por ejemplo el derecho de propiedad puede ser transferido o limitado al arbitrio de extraños. Mientras, por el contrario, constituye un grave entorpecimiento en la vida de relación la impugnabilidad absoluta, cuando hay defecto de titularidad en el enajenante o en el accipiens, de cualquiera enajenaciones o pagos, acaecidos, acaso entre individuos que no se conocen pero que confían y deben poder confiar cada uno en la titularidad del otro manifestada por una razonable experiencia.

En cualquier caso la solución del conflicto debe, simultáneamente evitar que el comercio encuentre un grave obstáculo para su libre desarrollo en la necesidad de practicar menudas indagaciones sobre la titularidad de los derechos, y atender a que la defensa del tráfico no llegue a disolver la noción misma del derecho subjetivo.

Entre las consecuencias beneficiosas a que da lugar la seguridad del tráfico en las adquisiciones y transmisiones inmobiliarias que proporciona el Registro de la Propiedad, la doctrina resalta la sensible disminución de los litigios relativos a la propiedad inmueble y la más fácil solución de los pleitos que se incoen en base a la mayor precisión del ordenamiento aplicable y a la prueba preconstituida que proporcionan los sistemas registrales, con la correspondiente claridad y certeza en la titulación que despejan dudas y eliminan controversias en lo que respecta a la atribución o no de un Derecho Real a un determinado sujeto, como dice Ramón de la Rica, "los propietarios se sienten más amparados en sus derechos y más alentados a me-



jorar sus fincas que en los tiempos en que podrían temer el ejercicio de acciones más o menos temerarias, pero en las que corrían el peligro de ser despojados de lo que les pertenecía.”

No se puede negar, de ninguna manera, que a la par de este fin primordial del Derecho Inmobiliario Registral se encuentran otros fines secundarios derivados de éste, cuales son: a) fomento del crédito territorial; b) promoción de la circulación de la riqueza; c) moderación del tipo de interés del dinero prestado; y d) evitación de la ocultación de gravámenes, doble venta, etc.

V. PRINCIPIOS DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

Los principios inmobiliarios registrales son reglas esenciales obtenidas inductivamente de las normas legales registrales. El estudio de ellas ha contribuido al avance científico del Derecho Hipotecario. Además, facilita su exposición y enseñanza.

Se suele entender por principios 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 propia evidencia.

Cualquiera que sean las limitaciones impuestas a esta concepción absoluta por los avances filosóficos, no puede negarse que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha vuelto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, si no normas absolutas o axiomas que dominen la institución respectiva, por lo menos orientaciones generales o direcciones fundamentales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos.

La Cruz Berdejo entiende por Principios Hipotecarios, 13 aquellas reglas generales de la legislación hipotecaria española, formuladas directamente en ella y obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamar las “ideas fuerzas”, de nuestro ordenamiento inmobiliario registral.

Como se desprende, claramente podemos afirmar que los principios son conceptos generales que inspiran a determinado sistema registral, es decir, son el esqueleto de las leyes registrales, el cual está relleno con el cuerpo de determinadas normas jurídicas adaptativas que integran un definido sistema jurídico inmobiliario.

El método lógico con que se *analizan* los principios inmobiliarios se caracterizan por las prácticas o estudios experimentales. Este análisis que va de las particularidades registrales hasta llegar a generalizar los principios, en dogmática jurídica se conoce con el nombre de *Método Inductivo*.

Esta metódica, que viene dada desde la práctica, da lugar a la admisión general de los principios, aunque no sean leyes, pero que viven en ellas, ya que se abstraen directamente (a posteriori) de la realidad jurídica registral. Así, los principios son después, y no antes de la vida legal de un sistema inmobiliario.

En la actualidad, la teoría de los Principios está atravesando un momento crítico. En contra de ella se argumenta que es un artificio que no puede resistir la menor consideración lógica, o que bien como sostiene de Casso en su obra Derecho Hipotecario o Registro de la Propiedad que no son axiomas o postulados universales incontestables ni verdaderas premisas inconclusas, de los

que fluyan, naturales y necesariamente, todas las soluciones posibles para los problemas registrales, propugnando sustituir la expresión principios hipotecarios por la de Presupuestos Registrales.

Empero se nota una reacción favorable actualmente de parte de los autores de la materia, entre otros Marín Pérez. Roca Sastre señala que 14 los principios hipotecarios ofrecen las ventajas de servir de guía al Juzgador economizar preceptos, facilitar la comprensión de la materia y elevar sus investigaciones a la categoría de científicas.

CONCLUSIONES

1. Adoptamos para la denominación de nuestra materia el nombre de DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, ya que es la que mejor delimita el objeto de la disciplina que se estudia.
2. Consideramos que el Derecho Inmobiliario Registral no es un Derecho Autónomo, puesto que es parte del Derecho Civil.
3. Recomendamos la creación de la Cátedra de Derecho Inmobiliario Registral con el objeto de que se conozca dicho instituto con plena perfección y sus modernos avances en el estudio de esta materia jurídica.
4. Reconocemos la vigencia e importancia que tienen los Principios del Derecho Registral, ya que estos pueden servir de guía al Juzgador, facilitan la materia y contribuyen a elevar a la categoría de científicas sus investigaciones.

5. La denominación de nuestro Seminario debe de ser SEMINARIO DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL y no, la de Seminario de Derecho Hipotecario, la cual fue adoptada en el momento de su convocatoria.

BIBLIOGRAFIA

1. Jerónimo González y Martínez. "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil". Madrid, 1948. Publicó el Ministerio de Justicia.
2. Francisco Hernández Gil. "Introducción al Derecho Hipotecario". Madrid, 1963. Editorial Revista de Derecho Privado.
3. Angel Cristóbal Montes. Introducción al Derecho Inmobiliario Registral, Caracas, 1965.
4. Ignacio de Casso Romero. "Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad." Cuarta edición. Madrid, 1951 Publicó el Instituto de Derecho Civil.
5. José María Roca Sastre. "Derecho Hipotecario". Quinta Edición. Barcelona 1954, Bosch, Casa Editorial.
6. Angel Sanz Fernández. "Instituciones de Derecho Hipotecario", Madrid, 1947. Instituto Editorial Reus.
7. J. Morell y Terry. "Comentarios a la Legislación Hipotecaria." Segunda Edición, Madrid, 1925. Editorial Reus, S.A.
8. Manuel Amoros Guardiola. "El Derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía.

9. Dr. José R. Villavicencio, con la colaboración de la Doctora Laura Núñez de Villavicencio. *Estudios sobre la Publicidad Registral (Registro y Catastro) en relación con el Desarrollo Económico y Social de la América Latina*. Primera impresión. Unión Panamericana, Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos, Washington, D.C. 1966.
10. Seminario Nicaragüense sobre Registro Público de la Propiedad Inmueble.
11. José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sánchez Rebullida. *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona. 1968. Librería Bosch.
12. Ramón de la Rica y Arenal. "Comentarios a la Reforma del Reglamento Hipotecario". Madrid, 1959. Publicado por el ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España.
13. Pascual Marín Pérez. "Introducción al Derecho Registral". Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid.
14. Fernando Campuzano y Horma. "Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria". Segunda edición. Madrid, 1941. Instituto Editorial Reus. (Contestación a las preguntas del Programa del Cuerpo de Aspirantes a Registros de la Propiedad).
15. José María Chico y Ortiz y Juan Francisco Bonilla Encina. "Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral". Segunda edición. Madrid, 1967. 1968.