

ESTUDIOS
DE
DERECHO HIPOTECARIO

(ORIGENES, SISTEMAS Y FUENTES)

POR

D. JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ

OFICIAL DE LA DIRECCION GENERAL
DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO



MADRID

IMPRENTA DE ESTANISLAO MAESTRE

Pozas, 12.—Teléfono 38-54 M.

1924

CLASIF.:
ADQUIS.: *De-895.*
FECHA: *1947.*
PROCED.: *Porrúa*
\$ *3.*

~~~~~  
==== PROPIEDAD DEL AUTOR ====  
RESERVADOS TODOS LOS DERECHOS  
~~~~~

Copyright 1924 by Jerónimo González.—Madrid (España).



INDICE

I

Derecho Inmobiliario y Derecho hipotecario.

	<u>Págs.</u>
1. Cosas.....	1
2. Cosas corporales e incorpóreas.....	3
3. Bienes.....	7
4. Objetividad jurídica.....	8
5. Muebles e inmuebles.....	10
6. El problema de las energías físicas.....	20
7. Derecho de cosas.....	28
8. Derecho inmobiliario.....	35
9. Derecho hipotecario.....	39
10. Notas del Derecho hipotecario.....	46
11. Fines del Derecho hipotecario.....	48

II

Desarrollo histórico del principio de publicidad en la transferencia y gravamen de los Inmuebles.

1. Significados distintos de la palabra publicidad.....	51
2. Orígenes de la publicidad inmobiliaria.....	53
3. El Registro de la propiedad en Egipto.....	57
4. Derecho romano.....	59
5. Derecho germánico.....	69
6. Gewere.....	70
7. Adquisición derivativa de la propiedad.....	79
8. Los libros hipotecarios.....	82
9. Recepción del Derecho romano y confusión que produce.....	84
10. La hipoteca germánica.....	89
11. España: Derecho romano provincial.....	93
12. Influencias germánicas.....	94
13. La «Rechte gewere» y el año y día.....	97
14. Triunfo de la posesión romana.....	102
15. Adquisición derivativa de la propiedad.....	105
16. El Derecho real de hipoteca.....	111
17. La Contaduría de hipotecas.....	114

III

Sistemas hipotecarios: 1.º Grupo francés.

Sistemas hipotecarios.....	121
1. Francia: La insinuación romana.....	123
2. Costumbres germánicas.....	123

	<u>Págs.</u>
3. Legislación revolucionaria.....	126
4. El Código civil.....	127
5. El régimen de transcripción..	131
6. Publicidad hipotecaria.....	134
7. Modo de llevar las oficinas.....	139
8. Crítica del sistema.....	141
9. Países donde rige el sistema de transcripción.	146

IV

2.º El grupo australiano.

1. Precedentes del Acta Torrens.....	151
2. Organización del Registro.....	156
3. Matrícula o inmatriculación....	158
4. Valor del duplicado de inscripción.....	160
5. Transferencias.....	162
6. Gravámenes.....	164
7. Cesión, prórroga y rescisión.....	165
8. Pignoración de títulos.....	166
9. Transmisiones «mortis causa»..	167
10. Poderes y fiducias (<i>trusts</i>).....	168
11. Cancelación de asientos y cierre del Registro.	169
12. Paralelismo entre el Registro y la realidad jurídica.....	170
13. Seguro inmobiliario..	172
14. Resultados prácticos.....	173
15. Legislaciones comprendidas en el grupo.....	179
16. Inglaterra.....	181
17. España: Islas Filipinas.....	186
18. Golfo de Guinea.....	191
19. Zona de influencia en Marruecos.....	193
20. Costa occidental de Africa.....	195

V

3.º Derecho inmobiliario alemán.

1. Fuentes.....	197
2. Modo de llevar los Registros.....	200
3. Derechos reales inscribibles.....	204
4. Principio de inscripción.....	205
5. Principio del consentimiento.....	207
6. Procedimiento rogado.....	212
7. Tracto sucesivo.....	213
8. El principio de publicidad	214
9. Fuerza legitimadora de la inscripción	217
10. Buena fe.....	218

	<u>Págs.</u>
11. El principio de especialidad.....	223
12. Legalidad.....	224
13. Responsabilidad.....	227
14. Prioridad.....	229
15. Asientos preventivos.....	235
16. Anotaciones.....	238
17. Contradicción (<i>Widerspruch</i>)..	242
18. La prescripción y el Registro.....	245
19. Crítica.....	248

VI

4.º El Código civil suizo.

1. Antecedentes.....	253
2. Características.....	258
3. Contenido del libro IV.....	260
4. Posesión y registro..	261
5. Comparación de los principios del régimen inmobiliario suizo con los fundamentales del alemán.....	268
6. Valor del consentimiento.....	273
7. Calificación hipotecaria.....	276
8. Protección de terceros..	278
9. Rectificación del Registro.....	281
10. Prioridad....	282
11. Asientos provisionales.....	286
12. Modo de llevar el Registro.....	289
13. Responsabilidad.....	292
14. Enseñanzas de mayor interés para nuestra evolución jurídica.....	293

VII

Fuentes del Derecho hipotecario español.

1. El problema de las fuentes del Derecho.....	301
2. Legislación hipotecaria.....	309
3. El Derecho hipotecario en el Código civil....	313
4. Reformas posteriores.....	323
5. Valor y vigencia de la nueva edición de la ley Hipotecaria.....	329
6. Jurisprudencia del Tribunal Supremo y doctri- na de la Dirección general de los Registros.	336
7. Derecho hipotecario científico.....	347
Apéndice A.....	351
— B.....	363
— C.....	379
— D.....	380