

APROXIMACIÓN AL IDEARIO PROFESIONAL DE UN REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MODÉLICO: D. ANTONIO MANZANO SOLANO

Manuel Peláez del Rosal
Académico Numerario

A costumbran las Academias, y la nuestra entre ellas, a organizar o mejor celebrar una sesión para conmemorar a alguno de sus ilustres miembros fallecidos recientemente, participando en ella quienes se sientan obligados con él por razón de amistad o compañerismo. Este es mi caso, pues D. Antonio Manzano Solano fue primero compañero, como profesional con quien comenté muchos problemas jurídicos relacionados con el Registro y el Proceso, compañero como profesor en la Facultad de Derecho de nuestra Universidad con quien compartí asimismo afanes y preocupaciones en las tareas docentes e investigadoras del Departamento de Instituciones Jurídicas Públicas y Privadas, compañero como académico desde su incorporación a esta Casa, en calidad de correspondiente desde 1995 y después como numerario dentro de la Sección de Ciencias Morales desde 2003, y finalmente y desde el principio como amigo, cuya amistad me dispensó y de cuya amistad me honré y siempre me honro.

Por todas estas circunstancias vitales me encuentro aquí empeñado en transmitir mis recuerdos y sensaciones con el amigo y compañero D. Antonio Manzano Solano.

Creo recordar que desde que llegó a Córdoba procedente de Écija en 1985 comenzó mi amistad. Alguno de los numerosos asuntos jurídicos que me encargaban como abogado mis clientes tenían perfiles registrales, y de aquí mi contacto con el experto para escuchar su opinión, siempre en aras de evitar el pleito. No fue ésta la tónica dominante, pues a pesar de su buena intención en algún caso extremo no tuve más remedio que acudir a la vía judicial, y aunque yo me resistiera a emprender este camino, su sereno juicio y su más objetivo parecer me doblegaron ante la evidencia, aunque el resultado a la postre, después de varios años, fuera favorable. El desencuentro entre las posiciones jurídicas, no inscribir e ir al pleito, no dañaron ni un ápice nuestra manera de ver el conflicto. De esto podría

hablar largo y tendido en relación con una finca de mi añorado Miguel Salcedo, cuyo asunto me confió, y cuya rectificación de linderos tardó casi diez años en resolverse, tras una larga secuencia judicial.

Pero no son estas circunstancias, no es la única la del ejemplo, las que deban entretener vuestra atención. La honda y recia figura como jurista práctico del académico Antonio Manzano tiene muchos perfiles y a ellos voy ahora a referirme.

En los años 1986 y 1987 siendo el que esto escribe a la sazón decano de la Facultad de Derecho de nuestra Universidad llevé a cabo, entre otras actividades de extensión cultural y formativa, dos Cursos sobre «Carreras Profesionales Jurídicas y Judiciales», a los que fueron invitados prestigiosos juristas, cada uno en su especialidad, que desarrollaron ante un concurrido auditorio las correspondientes disertaciones. D. Antonio Manzano, que un año antes había sido nombrado profesor asociado en el Área de Conocimiento de Derecho Civil, en la cátedra del prof. González Porras —parece que fue ayer cuando se personó en mi despacho para presentarse y agradecer la gestión de mi intermediación—, fue llamado a intervenir y lo hizo, como no podía ser de otra forma, con una brillante conferencia con el título «El registrador de la propiedad», cuyo texto fue incluido en el volumen que se publicó al efecto. Reparar en los epígrafes de su contenido revela la profundidad de sus conocimientos, pero sobre todo inciden en dos claves: el amor a su profesión a partir de los fundamentos primarios de la función registral, poniendo especial atención en sus principios, y su convicción para atraer a su seno a los estudiantes de Derecho como futuros registradores:

Con lo expuesto —decía— espero haber contribuido —siquiera sea con una fórmula de mínimos— a la difusión entre nuestros estudiantes y jóvenes licenciados en Derecho, de una de las varias carreras de ámbito jurídico, susceptibles de ser incluidas en su proyecto de futuro profesional.

Y con ser certero en su juicio, lo que estaba asimismo manifestando era una vocación pedagógica y docente hacia el campo del Derecho inmobiliario registral, con un temor reverencial hacia el misterio del mundo de la jurisdicción y del proceso, que él intuía en el proceso creador de los derechos que al registrador en su función incumbe. Esta intuición le llevaría igualmente a declarar que la función registral participa de la naturaleza de los actos de jurisdicción voluntaria, hasta concluir que el Registrador es un verdadero órgano jurisdiccional o juez territorial, aunque las normas de enjuiciamiento no tengan aplicación al procedimiento registral.

Esta premonición le había servido de base para componer un grueso y fundamentado volumen que me hizo llegar en el lejano año 1992 con un

escueto «Te envío el libro prometido. Un abrazo»¹. La dedicatoria descubriría la hondura de su alma, porque expresaba su reconocimiento a quien sugirió y alentó la idea, a su esposa Mary Carmen que la sufrió, a sus hijos y demás alumnos de la facultad de Derecho que le obligaron a estudiar, a José Gosálvez, «compañero del alma» y a la memoria de sus padres, sin que gracias a todos y a cada uno de ellos el libro no se hubiera escrito nunca. No se puede decir más con menos.

No me recato en manifestar que como profesor —también lo fue de la Escuela de Práctica Jurídica del Colegio de Abogados de Córdoba— don Antonio Manzano fue un modelo, hasta el punto extremo de que se negaba a percibir los honorarios que le correspondían como profesor asociado. Trabajo me costó para persuadirle de que no existía mecanismo para exonerarse de ellos, y a la postre se buscó una fórmula que salvaba la situación. Más adelante y en la misma línea se mostraba combativo al solicitar en el año 2000 «¡Una cátedra señora ministra!», hasta llegar a conseguir ser nombrado director adjunto de la Cátedra de Derecho Registral «Bienvenido Oliver» de la universidad cordobesa, pionera en su especialidad, que tan buenos y opíparos frutos ha dado.

No podemos obviar las bases que sirvieron para conseguir hacer realidad dicha Cátedra, como órgano que habría de regular su organización y funcionamiento:

El objeto de la Cátedra Bienvenido Oliver es la enseñanza, investigación y difusión del Derecho Registral Inmobiliario, sin perjuicio de atender a otras parcelas del campo registral o con la misma relacionada, especialmente con el Derecho Mercantil y el Derecho Procesal y es que todo aquel que se dedique a la teoría o a la práctica del Derecho, sea como Profesor, Abogado, Notario, registrador, empresario, en fin, como hombre de negocios, sabe que no puede prescindir de la institución registral. La razón está —se ha dicho miles de veces— en que el sector del tráfico jurídico inmobiliario ha sufrido en estos últimos cincuenta años una expansión tan extraordinaria que, sin exageración, puede decirse que no cabe moverse en el campo de la contratación sin tener en cuenta el Registro de la Propiedad, verdadera «fábrica de seguridades» y de protección al consumidor, tanto de bienes inmuebles como muebles, pues el rápido crecimiento de la riqueza inmobiliaria va unido a la extraordinaria movilización inmobiliaria. Todo esto y muchos otros factores sociales y económicos

¹ *Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios*, vol. I: *Publicidad registral, historia, derecho comparado y organización del registro de la propiedad*, Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid 1991. (Tres años después, en 1994, daría a luz el vol. II)

conspiran modernamente a favor de la insustituible presencia del registro y del necesario conocimiento de su regulación jurídica.

Sus esfuerzos tenían un claro objetivo, que no era otro sino el conseguir que en el Plan de Estudios de la Facultad de Derecho de la Universidad de Córdoba se incluyera cuando menos como materia optativa el Derecho Registral Inmobiliario, como un modelo de Derecho preventivo, en el marco más amplio de la Jurisdicción Voluntaria, como exponente de la seguridad jurídica, más como valor real, que de la justicia, como valor ideal. Su intención era pionera e hizo mella en la línea de investigación de otros profesores universitarios, Lacruz Verdejo (2011) o Sánchez Calero (2015), entre ellos, también autores de manuales sobre Derecho Inmobiliario y Registral, que propiciaron la inclusión efectiva de una asignatura semestral, optativa y dotada con 8 créditos ECTS, distribuidos en clases magistrales, prácticas y seminarios, con este enunciado en el Grado de Derecho de la Universidad de Granada, efectiva en el curso 2018-2019. ¡Qué gran satisfacción le hubiere producido verla también incluida en los estudios de la Facultad de Derecho cordobesa del presente curso académico 2019-2020 gracias a su hija y con la bibliografía complementaria de sus dos magníficos tomos de Derecho Registral Inmobiliario!

Me refiero ahora a su faceta como académico. Su discurso de ingreso como correspondiente versó sobre «La Contaduría de Hipotecas de Córdoba (Noticia e inventario de un singular archivo histórico jurídico)», institución científicamente huérfana de tratamiento, advirtiendo ser una fuente inagotable para los historiadores, y en el caso concreto para los historiadores cordobeses².

Me conmueve su honestidad y fidelidad sin cortapisa:

El día 6 de febrero del corriente año de 1992, la Real Academia de Córdoba, en sesión reglamentaria, acordó mi designación como Académico Correspondiente, adscrito a la sección de Ciencias Morales y Políticas. Aunque ya lo hiciera —tanto de palabra como por escrito— al recibir la notificación del acuerdo, cúmpleme, en estos momentos, ratificar el agradecimiento a la Corporación por la deferencia de incorporarme a sus trabajos. Solamente sobre esta idea del servicio, quisiera interpretar la circunstancia de mi entrada en esta docta Casa. En particular, quiero reiterar mi reconocimiento a los Académicos de Número que suscribieron la propuesta reglamentaria, cuyos nombres deseo pronunciar ahora: Ilustrísimos Señores Don Manuel Peláez del Rosal, Don José María Ocaña Vergara, Don Diego Palacios Lu-

² «Discurso de ingreso como Correspondiente en la Real Academia de Córdoba», en *Boletín de la Real Academia de Córdoba*, n° 124 (1993).

que, Don José Cosano Moyano, Don Miguel Castillejo Gorraiz, Don Joaquín Criado Costa, Don Antonio Arjona Castro, Don José Manuel Cuenca Toribio, Don Rafael Gracia Boix, Don Miguel Salcedo Hierro, Don Ángel Aroca Lara y Don Joaquín Moreno Manzano. A ellos, pero también a todos los demás miembros de esta Academia, mi gratitud. No termina, sin embargo, aquí lo que estimo obligado capítulo protocolario. Si se me permite —y estoy seguro de ser bien interpretado— quisiera, por mi parte, felicitar a la Academia. Aunque debo añadir inmediatamente: no por la persona elegida —ligera de bagaje y méritos—, sino porque, de alguna manera, con ella viene a esta Casa una institución —el Registro inmobiliario, conocido como Registro de la Propiedad—, que cuenta con más de cuatrocientos cincuenta años de vida legal, en el panorama de la cultura jurídica española. He dicho «vida legal» y debo añadir «general», pues la institución la encontramos ya en los reinos que conformarían luego la unidad hispánica.

Tardaría más de diez años en acceder a la categoría de numerario, en la vacante de D. José Valverde Madrid, y lo haría en el año 2003 con otro magnífico estudio con el rótulo «Principia hypothecae», que después sería recogido en el correspondiente Boletín. Me sorprende la introducción en un doble sentido, en el del recuerdo a su antecesor y en la declaración de principios: Las palabras emocionadas hacia la figura de su predecesor no tienen desperdicio, bajo el epígrafe «El legado intelectual de D. José Valverde Madrid»:

Pertenecer a la Real Academia de Córdoba es para un cordobés un singular honor. Ocupar el sillón académico que ha dejado vacante Don José Valverde Madrid aunque solo sea con un mínimo de rigor intelectual, es un reto inalcanzable. Al menos, dejó aquí pública constancia de mi reconocimiento a su excepcional talla intelectual y humana.

Pero mayor enjundia constituía el tema nuclear de su exposición:

He utilizado la expresión original en latín «Principia Hypothecae», por dos razones: Como homenaje a la lengua latina, esencial para los juristas que tenemos como base de nuestro ordenamiento jurídico el Derecho romano; y porque fue el Derecho de Roma el que, partiendo de los antecedentes griegos, elevó la hipoteca a la condición del más importante de los derechos reales de garantía.

Este tema de la *res hipotecaria* le quitaba el sueño, pienso, ante el descalabro económico del país en crisis al considerar que en 2002 se constituyeron en España 823.853 hipotecas (en la provincia de Córdoba, 11.318),

que gravaron 947.874 fincas (en Córdoba fueron 15.149 las fincas hipotecadas). No se le escapaba por ello que la hipoteca pudiera tener una dimensión también económica y si se quiere social o antropológica, además de su valor sustantivo. Avizoraba en la hipoteca su eficacia procesal, como un género de embargo convencional anticipado, reconduciéndola desde el propio derecho material al campo del derecho procesal, y otorgándole, en consecuencia naturaleza de acto procesal. Y sobre todo presentía no como hipotecarista, sino como procesalista converso que habría de colocar al juez en el punto central de esta operatoria o dinámica jurídica, lejos del derecho subjetivo de su titular material como parte, para insertarla en la operatoria o dinámica jurisdiccional. En definitiva reconocería que el inmueble hipotecado se halla sujeto a la postre al poder público del Juez que puede privar y priva de su facultad de disposición al dueño de la cosa inmueble hipotecada: La *res hipotecaria* sublimada al afectarla a una responsabilidad y a un proceso.

No se resistió por la misma razón a colaborar en el Curso que organicé en 2001 sobre *La Ley de Enjuiciamiento Civil en la práctica de los Juzgados y Tribunales* (Conferencias del I Curso de Verano de la Universidad de Córdoba sobre «La nueva LEC a los seis meses de su entrada en vigor»), con un nuevo estudio titulado «El Registrador ante la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», en el que de una manera detenida analizó los procedimientos de ejecución anteriores a la Ley 1/2000, de 7 de enero y los vigentes tras su entrada en vigor. En este magnífico trabajo examinó de forma detenida los numerosos procedimientos sobre ejecución dineraria con las particularidades que establece cuando se trata de bienes hipotecados, el ejecutivo ordinario cuando los bienes hipotecados hubieren pasado a poder de un tercer poseedor, además de otras cuestiones relacionadas con los arrendamientos rústicos y urbanos, las cancelaciones por nulidad de la hipoteca o por nulidad de actuaciones, rematado todo este acervo jurídico y jurisprudencial con el famoso artículo 41 de la Ley Hipotecaria, o de la acción registral derivada del principio de legitimación, declarando que el Registro de Propiedad en España es «el órgano del Estado que contiene a verdad jurídica oficial de los derechos sobre inmuebles, cuya última finalidad es dar seguridad (y tranquilidad ciudadana) a toda persona interesada en un bien de esta naturaleza».

Transcurrirá casi otra década para que su presencia activa en la Academia se dejara sentir. Esta vez en el año 2010. Su discurso de apertura del curso 2010-2011 versó sobre «La Investigación acerca de la publicidad registral y su estructura jurídica», y respetando la normativa, siempre la ley por delante, diría:

El artículo 43 del Reglamento de Régimen Interior de la Real Academia de Córdoba, aprobado por el Pleno el día 28 de marzo de 1996, dispone: «La sesión inaugural de cada curso académico será pública y solemne, se celebrará dentro del mes de octubre y seguirá el siguiente orden (de cuyos cuatro apartados recojo la letra c): ...». Discurso inaugural por un Académico de Número, designado éste por orden de antigüedad... deberá ser visado previamente por el Censor y su título aprobado por la Junta Rectora.

No me quiero extender más por el momento. En las actas de la Academia han quedado patentes las felicitaciones recibidas por sus servicios a esta Casa, y las comisiones que ésta le encargó, y entre ellas la llevada a efecto en la Gerencia de Urbanismo de Córdoba para agilizar determinados trámites y las de proceder a la venta del inmueble nº 7 de la calle Ambrosio de Morales y encargar a los Sres. Mir Jordano, Manzano Solano y Fernández Pastor y a la Agencia Inmobiliaria COINFER la preparación de los correspondientes contratos, y su siempre desinteresada colaboración.

Basta acercarse al mundo de Dialnet para ver su extensa bibliografía proyectada principalmente en las monografías editadas por el Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, y en varias publicaciones periódicas como la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Estudios de Derecho Judicial, Derecho y Opinión, Academia Sevilla del Notariado, Anales de la Cátedra *Bienvenido Oliver* de Derecho registral de la Facultad de Derecho y de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Córdoba, Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada, y en el nuestro propio, cuya doctrina esencial y espíritu científico ha quedado resumida anteriormente, sin preterir la nota inserta en la Galería de académicos en el año 2005 (núm. 149) para abarcar su biografía jurídica. Reproducir las aquí es cuestión baladí por la remisión antedicha, engrosando esta nota más allá de los fines propuestos en este tipo de conmemoraciones necrológicas.

D. Antonio Manzano Solano continúa formando parte de nuestra Academia, pese a su óbito que lamentamos, y su memoria vivirá en ella y entre quienes participamos de sus fructíferas investigaciones. Hoy la Academia tiene en su seno a dos magníficos profesionales del universo del Registro de la Propiedad y Mercantil, D. Juan José Jurado Jurado, mi antiguo alumno en la aulas de la Facultad de Derecho, y D. Manuel Galán Ortega, y la familia de nuestro recordado D. Antonio Manzano cuenta con la continuidad científica de su hija María del Mar Manzano Fernández, profesora titular de Derecho civil, que sigue tras la senda de su padre, «hombre de superior entendimiento», «de saber profundo», «de grande ingenio», «sin que en él nunca se cebara la negra calumnia».