

SENA FERNÁNDEZ, Francisco, *¿Conoce el Registro de la Propiedad?* Dykinson, Madrid, 2012. Libro de 112 páginas.

por

M.^a ISABEL DE LA IGLESIA MONJE
Profesora Contratada Doctora
Derecho Civil. UCM

El autor de este libro es Registrador de la Propiedad con 41 años de profesión a sus espaldas, quien nos tiene acostumbrados a realizar rigurosa y detalladamente el *Diccionario de jurisprudencia registral*, que con cierta periodicidad publica el Colegio de Registradores. Este texto es más liviano, pues va dirigido al público en general y a los que tienen interés en aproximarse a conocer el cometido real del Registro de la Propiedad y las funciones del registrador. Estamos ante una obra que, de forma ordenada y comprensiva, aclara las vertientes y laberintos del procedimiento registral adaptando a un lenguaje para no iniciados cuestiones jurídicas básicas e importantes como son los principios hipotecarios.

El libro contempla una materia tan interesante y de actualidad —por las cuestiones relativas a la crisis económica y edificatoria con incidencia en cuestiones jurídicas como la hipoteca, dación en pago, de la que se habla tanto estos días y sus repercusiones registrales—. Todo ello trasluce la profesionalidad y el buenhacer del autor.

Comienza el libro el autor hablándonos en su prólogo del por qué de la obra. Tomando como comparación el cine, nos indica que entre las profesiones existentes que despiertan interés entre la ciudadanía no se halla precisamente la de ser Registrador de la Propiedad, y consiguientemente no son muy conocidas por el público en general. Así pues, precisa que la razón del mismo se encuentra en los derechos que tiene el ciudadano y los beneficios que puede conseguir acudiendo al Registro.

Inicia su exposición haciendo referencia a la acepción de Registro como Oficina, y al conocimiento del público en general de otros registros como el Civil referido a personas. Continúa señalando la importancia económica que tienen los bienes inmuebles y la necesidad de protección del comprador.

Relata los antecedentes legislativos con su encuadre histórico de los Oficios de Hipotecas, las Contadurías, la Ley Hipotecaria y su regulación del Registro de la Propiedad. Alaba la importancia y la consecución de los resultados obtenidos por la Ley Hipotecaria que llevó a cabo la activación de la riqueza inmueble y la confianza en el crédito territorial.

Seguidamente entra de lleno en precisar qué puede hacer un ciudadano en el Registro. Consultas simples a los funcionarios, las más importantes de

abogados al registrador. En este apartado, con sencillez, analiza casos ocurridos con frecuencia en su práctica, de situaciones de la vida diaria en relación con documentos que se pretenden inscribir con defectos importantes, y sobre todo con gracia, concreta las soluciones que los presentantes del documento alegan para su inscripción.

Como el libro va dirigido al usuario, recoge las cuestiones que más conocidas y usuales son, como las relativas a la herencia, al usufructo del cónyuge viudo o la distribución del préstamo hipotecario obtenido por el constructor para financiar su obra que luego prorrata entre los diferentes pisos y locales de los diferentes adquirentes que deberán soportar la carga impuesta.

Dentro de los documentos públicos, diferencia entre los notariales, judiciales, administrativos..., explicando con ejemplos las distintas clasificaciones que dichos documentos tienen a su vez.

En el siguiente punto el autor analiza las relaciones entre la presentación de documentos para su inscripción y el pago de impuestos, tales como el Impuesto de Sucesiones y Donaciones o el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, teniendo en cuenta la legislación autonómica y siempre con la ejemplificación de la práctica corriente.

Una vez el documento entra en el Registro, explica el autor los pasos que este da: la presentación en el libro diario, la inscripción del documento, momento en el que explica la diferencia entre las clases de asientos, la obtención de publicidad de las fincas registradas...

A través de la *ejemplificación* de los casos más importantes y frecuentes, se detiene en examinar los derechos que acceden al Registro (propiedad, hipoteca, usufructo, nuda propiedad, servidumbres, censos, anticresis...). En sus expresiones y comparaciones, el autor demuestra su cercanía al público en general y los problemas o desconocimientos que se exponen ante su mesa de despacho.

Utiliza los principios hipotecarios para ir contando el engranaje y funcionamiento del Registro. Uno de los que desarrolla para su mayor comprensión es el de legalidad, explicando los recursos que caben contra la calificación negativa del Registro ante la DGRN y los juzgados de primera instancia a través del juicio verbal.

El libro termina con un epílogo muy elocuente en el que el autor se detiene en la descripción casi visual de las oficinas del Registro, detallando los libros existentes y la evolución a la que el progreso da paso con la utilización de todos los sistemas informáticos en relación con la inscripción y la publicidad.

En definitiva, obra ágil, fácil de leer, divertida, con metáforas y analogías brillantes que ayudan a entender el mecanismo del Registro, la oficina y el procedimiento registral.