

ríamos ante dos actos administrativos distintos y por tanto, cada uno debería tener su motivación.

Y, en fin, al artículo 506 del Reglamento Hipotecario habla de la redacción del Informe en defensa de la Nota en el tercer ejercicio de las oposiciones para el ingreso al Cuerpo de Registradores, en términos a los que no parece adaptarse bien la doctrina instaurada por la Dirección General.

«*Las consecuencias que sobre las Resoluciones de la DGRN derivan de la ilegalidad de su tesis sobre el Informe*» supone la tercera parte de la obra que nos ocupa. Recuerda el autor que la Dirección General ha interpretado el artículo 327.10 de la LH de modo que en caso de resoluciones estimatorias —aquéllas que revocan la calificación del Registrador—, no sólo la decisión final, sino toda la argumentación de la resolución es vinculante para todo Registrador que deba calificar el mismo título —amagando con la apertura de expediente disciplinario, en palabras del autor, a «*todos aquellos registradores que osen ilustrar al Centro, con motivo del Informe sobre el tema litigioso o que no incluyan los datos externos de lo acaecido en la tramitación del expediente*»—. A su juicio, sólo vincula el fallo de las resoluciones estimatorias, pues son las únicas ejecutables singularmente, ya que teniendo tal eficacia todo el contenido de la resolución, no habría motivo para obviar la vinculación de las desestimadas —aquéllas que confirman la calificación—, pues ambas se funden en idéntica doctrina.

En esta parte profundiza en la posibilidad de anulabilidad de las resoluciones que contengan la ya tan manida tesis del Centro Directivo —en base al art. 62.3 de la Ley 30/92— o incluso de nulidad —como ya ha tenido oportunidad de manifestar alguna resolución judicial—.

Finaliza esta obra con unas páginas en las que, además de sintetizar las conclusiones a las que llega el autor, reconoce el posible carácter efímero de su obra, dependiente del mantenimiento de la doctrina de la Dirección General y ésta, de su composición personal.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y DEL POZO CARRASCOSA, Pedro: *Lecciones de Derecho Hipotecario*, 2.^a ed., Ed. Marcial Pons, 2006, 265 págs.

por

DAVID-ALEJANDRO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Registrador de la Propiedad y Mercantil, y Pedro DEL POZO CARRASCOSA, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili, nos presentan la segunda edición de una obra que, como ellos mismos dicen en el preámbulo, está principalmente dirigida a los estudiantes de la carrera de Derecho, así como a todos aquellos que se acerquen por primera vez al Derecho Hipotecario. Y, dado su carácter eminentemente didáctico, las nueve lecciones en que se divide su libro se ordenan cronológicamente, desde el acceso al Registro hasta los efectos de la constancia registral.

El tema primero, bajo la rúbrica: *El Derecho Hipotecario o Inmobiliario Registral*, pretende ser marco de referencia de las demás lecciones. Se inicia con un estudio de qué se entiende por Publicidad Registral —en términos amplios—. Y como para entender el Derecho Inmobiliario Registral es nece-

sario conocer el Registro de la Propiedad, se hace un estudio de éste en su triple vertiente: como oficina, conjunto de libros o institución jurídica.

Continúa con una breve, pero no por ello menos exhaustiva evolución de nuestro sistema registral, desde la Ley Hipotecaria de 1861 hasta la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Impulso a la Productividad. Introduce, frente a la primera edición, un apartado explicativo del régimen de competencias estatal en el ámbito registral, delimitado por el artículo 149.1.8 de nuestra Carta Magna, aunque «puntualizado» por las competencias asumidas en esta materia por las Comunidades Autónomas, y muy especialmente por la de Cataluña, en la reforma estatutaria aprobada por la Ley Orgánica de 19 de julio de 2006.

Termina este tema con la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad, adaptada a la regulación introducida por el Real Decreto-Ley de 5 de marzo de 2004, enumerando las principales normas impulsoras de esta coordinación, transcribiendo la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000 sobre Implantación Cartográfica.

Como el propio título indica, *Las situaciones jurídicas inscribibles*, en la segunda lección se estudia el objeto de la inscripción, distinguiendo entre lo que accede al Registro —el título, tanto material como formal— y lo que se publica —las titularidades—. Dado que las mutaciones jurídico-reales —el objeto propio de inscripción— no coinciden siempre con los derechos reales inmobiliarios inscribibles, analiza las distintas posibilidades de acceso al Registro, no únicamente representadas por éstos (recordando que la configuración de nuestro ordenamiento jurídico como de *numerus apertus* en cuanto a las inscripciones —2 LH, 7 y 8 RH—, frente al *numerus clausus* propio de las anotaciones preventivas —42 LH—), sino también por derechos personales —aunque de manera excepcional—, y por las resoluciones judiciales que afectan al estado civil o a la condición de la persona —particularmente a través del Libro de Incapacitados, arts. 386 y sigs. RH—. Concluye, tras un somero análisis histórico, con la delimitación de dos realidades distintas: la registral —representada por el Registro de la Propiedad— y la extrarregistral —delimitada por la posesión—.

La tercera lección lleva por título: *El objeto del Derecho Registrable: la finca registral*, y tras definir ésta como «todo aquello que abre folio en el Registro», realiza la ya tradicional distinción de Finca Material y Finca Inmaterial.

En cuanto a las primeras, se centran en la identificación de la finca en base a los artículos 9 LH y 51 RH, así como en las denominadas como Fincas Especiales —por ser variaciones de un tipo *básico*—. Entre éstas se estudian las fincas enfitéuticas, en copropiedad ordinaria, en régimen de propiedad horizontal, las urbanizaciones, las aguas de dominio privado, las fincas funcionales —aquellas que constituyen una unidad económica—, y muy especialmente las distintas posibilidades de configuración de las plazas de garaje, incluyendo la doctrina de la Resolución de la DGRN, de 5 de abril de 2002, en materia de suelo público.

En cuanto a las segundas, tras definir las como aquellas fincas que abriendo folio registral no tienen una base física claramente determinada, se centra el estudio en las concesiones administrativas y el derecho al Aprovechamiento Urbanístico, si bien no en profundidad, pues excedería de la finalidad de la obra.

Tras recordar que la inscripción requiere tanto de Título Material como de Título Formal, la lección cuarta, titulada: *El acceso al Registro*, se centra en el

estudio del segundo, pudiendo ser público —notarial, judicial o administrativo—, o privado —aunque con carácter excepcional—, haciéndose eco de la Resolución de la DGRN, de 7 de febrero de 2005 —«notario alemán»— y de su anulación judicial en 2006. Los requisitos de los títulos, los documentos complementarios y el idioma de los asientos también son merecedores de examen en este tema.

Como no podía ser de otro modo en un tema dedicado al acceso al Registro, se analizan los distintos modos de presentación y el asiento a que dan lugar, y particularmente, el artículo 248 LH, que tras la reforma propiciada por la Ley 24/2005, impone al Registrador la llevanza del *Libro de Entrada*, así como la posible presentación telemática —ya prescrita por la Ley 24/2001, en su art. 112—.

Siendo la labor fundamental del Registrador la Calificación, no podía faltar un estudio particular de ésta. Así, se examina el por qué, el cómo, el qué, medios y plazos de la calificación —reducido a quince días tras la Ley 24/2005—, recogiendo las particularidades que se dan en el ámbito de los poderes, constreñida por el juicio de suficiencia del Notario (art. 98 de la Ley 24/2001, modificado en 2005). Recuerda que la calificación puede ser positiva o negativa, dando lugar, por tanto, a la admisión, suspensión o denegación de la inscripción solicitada, en base a la presencia de faltas, subsanables o insubsanables. Todo ello es objeto de estudio y, particularmente, los criterios delimitadores de las distintas clases de faltas. Siendo negativa la calificación, cabe recurso contra ésta y, habiéndose reformado profundamente esta cuestión por las Leyes 24/2001, 53/2000, 62/2003 y 24/2005, se adapta la lección a esta nueva realidad legislativa.

El quinto tema, titulado: *La mecánica del Registro. El folio real*, analiza nuestro sistema de folio real y el principio de especialidad, así como la inmatriculación, sus medios (expediente de dominio, título público y certificación administrativa, adaptada a la Ley de 3 de noviembre de 2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas), suspensión de efectos (207 LH), inmatriculación por derecho real o personal inscribible (312 RH) y la doble inmatriculación (preconizando como medio de defensa la coordinación Registro-Catastro, estudiada en la primera lección).

Como es posible que la descripción de la finca que consta en el Registro no coincida con la realidad, ya sea por inexactitud originaria o no, se estudia la modificación del Registro, tanto a través del exceso y defecto de cabida, el deslinde y amojonamiento, la obra nueva —ampliado en relación a la primera edición— como la llama *modificación formal*, esto es, la agrupación, agregación, segregación y división (45 y sigs. RH).

Se estudian dos principios básicos para el funcionamiento del sistema del folio real: el Principio de Prioridad (y por tanto, el cierre del Registro, y el rango hipotecario y sus modificaciones), así como el Tracto Sucesivo (incorporando en esta materia la Resolución, entre otras, de la Dirección General de noviembre de 2004).

Definido el asiento registral y constatado que se realizan hoy en día con las más modernas técnicas, el tema sexto (*Los asientos registrales*), los distingue entre principales y accesorios, definitivos y provisionales, positivos y negativos, voluntarios y obligatorios (en cuanto a esta última clasificación, analiza el principio de rogación, básico en nuestro sistema, incidiendo, frente a la primera edición, en las excepciones al principio de voluntariedad en las inscripciones, representadas por las inscripciones obligatorias).

A continuación se analizan las Inscripciones, las Anotaciones Preventivas, las Notas Marginales y las Menciones.

En cuanto a las primeras, después de definidas y clasificadas, se estudia su contenido en base a los artículos 9 LH y 51 RH (y especialmente las condiciones del acto inscribible —51.6 RH— y la constancia de las acciones extintivas). La inscripción se encuentra estimulada no sólo de manera positiva, a través de las obvias ventajas de practicarlas, sino también de manera negativa, particularmente a través de la inadmisibilidad de los documentos registrables no inscritos (319 y sigs. LH).

Las Anotaciones Preventivas se estudian a continuación; su limitación temporal, temporal, objeto y conversión. Entre las distintas posibilidades de anotación escogen dos para desarrollarlas, las Anotaciones de Demanda y las de Embargo.

Frente a estos asientos de mayor calado, también se tratan las Notas Marginales (como accesorios de otros), y las Menciones (cuya eficacia, la legislación hipotecaria actual ha negado totalmente —matización hecha del art. 15 de la LH y su mención de afección legitimaria—).

Después de distinguir entre extinción y pérdida de vigencia de los asientos, la lección séptima, que lleva por título: *La pérdida de vigencia de los asientos registrales*, examina cuatro causas de extinción: la transferencia del derecho, la conversión, la renuncia y la caducidad —legal o convencional—.

Esa pérdida de vigencia debe plasmarse en el Registro, y ello tiene lugar mediante la Cancelación. Distinguen los autores entre la Cancelación Específica (como asiento especial en el que consta la eficacia extintiva en relación a otro asiento), y la Cancelación Genérica (esto es, un único procedimiento que cancela una pluralidad de cargas, lo que ocurre particularmente en el expediente de liberación de gravámenes y la purga de cargas posteriores o no preferentes —desarrollando extensamente éste, incorporando las novedades introducidas por la Ley Concursal de 9 de julio de 2003, en materia de ejecución de garantías reales—).

La inexactitud de los asientos registrales es el título de la octava lección que, si bien es breve —no obstante la ampliación que se hace en esta edición—, no por ello deja de ser menos completa.

Definida la inexactitud como «*un desacuerdo que se refiere a los derechos inscribibles*», estudia las causas de la misma, los medios de rectificación y sus efectos frente a terceros.

La novena lección es la última de la presente obra y se titula: *Los efectos de la publicidad registral*, y trata tanto la publicidad material como la formal.

En cuanto a la primera, como es lógico, se analizan los artículos 32 (inoponibilidad), 33 (no convalidación de títulos nulos), 34 (fe pública registral), 38 (presunciones posesorias y legitimación registral), y 41 (acción registral y su procedimiento) de la Ley Hipotecaria. Respecto de la publicidad formal, se analizan el acceso directo al contenido de los libros del Registro, las certificaciones y las notas simples informativas, adaptadas a la legislación vigente.

Con el estudio de la información que el Registro de la Propiedad puede remitir a la Administración en las operaciones susceptibles de estar vinculadas con el blanqueo de capitales y la transcripción de la Instrucción de la DGRN, de 10 de diciembre de 1999 en esta materia, concluye la obra que nos ocupa.

Para concluir diremos que en esta obra se funden dos principios básicos: claridad y sencillez (que en ocasiones, por su difícil compenetración, se dirían antitéticos), pero en ningún caso exentos de rigurosidad.