

CUMELLA GAMINDE, Antonio, y TORMO SANTONJA, Mercedes (Direc.). Colegio de Registradores (Coord.): *Comentarios de Derecho Patrimonial catalán*, Barcelona, Bosch, 2005, 1045 págs.

por

ANA GIMÉNEZ COSTA
Área de Derecho Civil
Universidad Rovira i Virgili

El importante desarrollo que el Derecho Civil catalán ha experimentado en los últimos años es, especialmente, considerable en el ámbito del Derecho Patrimonial, en el cual se han promulgado un importante número de leyes en uso de la competencia resultante del artículo 149.1.8 de la Constitución y del artículo 9.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña.

Algunas de estas leyes han tenido como objeto actualizar la regulación, ya existente, de derechos tales como el usufructo o la servidumbre, entre otros; mientras que otras leyes se han ocupado de regular, por primera vez, figuras jurídicas tales como el contrato de cesión de finca a cambio de construcción futura, o los derechos de adquisición preferente.

La relevancia de estas leyes para la sociedad actual es evidente, puesto que inciden de manera directa en la vida y las actividades diarias de las personas, especialmente en su economía, y se convierten en un instrumento vivo y eficaz al servicio de los ciudadanos, tal como pone de manifiesto en el prólogo de la obra el Ilustre Josep Maria VALLÈS, Conseller de Justícia de la Generalitat de Catalunya.

Además, el conjunto de todas estas leyes tiene un significado que trasciende su mera promulgación individual, ya que son el germen del futuro Libro V del Código Civil de Cataluña, cuya Primera Ley ha supuesto un punto de partida, que no tiene vuelta atrás, en el camino hacia la configuración del Derecho Civil catalán como un derecho con identidad propia y visión de futuro.

Se trata de una obra de referencia que recoge un exhaustivo análisis de las últimas leyes dictadas por el Parlamento de Cataluña en el ámbito del Derecho Patrimonial. Elaborada por un conjunto de prestigiosos Registradores y profesores universitarios, los cuales han trabajado de forma coordinada, lo que ha dado como resultado un estudio de la materia tanto desde una perspectiva teórica como práctica. El estudio de cada una de las instituciones se realiza de forma conjunta por un registrador y un profesor universitario.

El estudio de cada una de las leyes se estructura por artículos, lo que ayuda a su manejo y facilita su consulta. Además, cada uno de los apartados en los que se divide la obra, dedicados al estudio pormenorizado de una de las

leyes, finaliza con un breve análisis del tratamiento fiscal que recibe cada una de las figuras reguladas a cargo de Albert CAPELL MARTÍNEZ, Jorge NAVARRO FLORES y José Luis SARRATE I ABADAL.

Las leyes analizadas en esta obra son concretamente:

- La Ley 6/2000, de 19 de junio, de pensiones periódicas. Antonio CAMELLA GAMINDE, M.^a Esperanza GINEBRA MOLINS y Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ. Regula el censal y el violari con la intención de acomodar ambas figuras a la realidad social actual.

El censal, ya configurado en la Compilación, como derecho de crédito de duración indefinida y redimible, incorpora a su régimen jurídico dos novedades con esta ley: la posibilidad de constituir por un acto no oneroso y su posible redención parcial siempre que haya aceptación del censalista.

El violari, también llamado en esta ley pensión vitalicia, supone la obligación de pagar una pensión periódica durante un tiempo que queda determinado por la duración de la vida de una o más personas. Dada la escasa regulación de esta figura en la Compilación, puede considerarse que los preceptos que le dedica la presente ley introducen siempre novedades, que versan sobre su naturaleza, clases, efectos, garantías, medios de pago, consecuencias del incumplimiento y causas de extinción.

- La Ley 13/2000, de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación. Santiago ESPIAU, M.^a Eugenia HERRERO OLIVER, Fernando DE LA PUENTE ALFARO y FRANCISCO RIVERO HERNÁNDEZ.

En cuanto al derecho de usufructo se ha optado por regular sólo las especificidades que ha tenido y deberá tener en el futuro Derecho catalán esta figura, remitiendo en todo lo demás a la supletoriedad del Código Civil que, dada su raíz romana, es perfectamente compatible con los principios propios de Derecho catalán.

De la regulación recogida en la ley cabe destacar el reconocimiento de la alienabilidad del Derecho, si bien el nudo propietario tiene la posibilidad, por un lado, de evitarlo y, por otro, de ejercer el derecho de adquisición preferente para recuperarlo. Esta última opción puede utilizarse también si la disposición es a título gratuito.

Llama la atención la regulación que se hace del usufructo con facultad de disposición, incluso con consentimiento ajeno, y del derivado de dinero y participaciones en fondos de inversión de capitalización, regulación efectuada para adecuarse a una situación cada vez más frecuente, y cuya peculiaridad es que el usufructuario puede esperar a la extinción del fondo o usufructo o pedir el rendimiento presunto de la participación en el fondo de inversión.

Por último, se regulan los derechos de uso y habitación de forma independiente, si bien rige supletoriamente la regulación del usufructo. Se configuran como derechos inalienables y, por lo general, vitalicios, cuya constitución puede ser tanto por vía de reserva como por reducción del derecho de usufructo. Mientras el alcance del derecho de uso se mide en función de las necesidades de su titular y de las personas que viven con él, el derecho de habitación se configura como la utilización parcial de una vivienda.

- La Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los derechos de superficie, de servidumbre y de adquisición voluntaria o preferente.

Ferrán BADOSA COLL, Esteve BOSCH CAPDEVILA, Albert CAPELL MARTÍNEZ, Antonio CAMELLA GAMINDE, Antonio GINER GARGALLO, Joaquín LARRONDO LIZÁRRAGA, Jorge NAVARRO FLORES y Pedro DEL POZO CARRASCOSA.

Se divide en tres capítulos dedicados, respectivamente, a cada uno de los derechos que se regulan.

El capítulo I regula el derecho de superficie, desde una perspectiva civil, como derecho real limitado sobre finca ajena, caracterizado por convertir partes integrantes de la misma en objetos de derecho independientes. Se establece un particularizado régimen jurídico real, legal y voluntario, prestando, en este último caso, especial atención a la modificabilidad del título constitutivo por los ulteriores titulares del derecho o de la finca base. La presente ley pretende dotar al derecho de superficie de máxima extensión y convertirlo, así, en un factor importante en la formación del mercado inmobiliario y, también, en la multiplicación de los aprovechamientos agrarios y forestales, superando antiguas figuras jurídicas controvertidas.

El capítulo II se dedica a la regulación del derecho real de servidumbre, derogando la Ley 13/1990. Se conceptúa como derecho real limitado que grava parcialmente una finca en beneficio de otra, excluyéndose, por tanto, los aprovechamientos otorgados a favor de una persona física. La servidumbre sólo puede constituirse por título, otorgado voluntaria o forzosamente, pero no por usucapión, y pueden hacerlo tanto los propietarios de ambas fincas como los titulares de derechos reales posesorios sobre las mismas. La ley admite claramente la servidumbre sobre finca propia, figura que la antigua ley sólo apuntaba. El capítulo se cierra con tres secciones más, que se dedican, respectivamente, a las servidumbres forzosas, la extinción y la protección del derecho de servidumbre a través de la acción confesoria.

El capítulo III regula dos derechos de adquisición diferentes, la opción, real o personal y el tanteo, mientras que el derecho de retracto se configura como manifestación real del derecho de tanteo; ambos de constitución voluntaria. Por tanto, cualquier derecho de adquisición puede tener dos naturalezas: real, si ésta es la voluntad negocial y se constituye con los requisitos establecidos, o personal, que, a su vez, puede ser inscrita y, en consecuencia, oponible. La naturaleza del derecho determinará, también, su eficacia adquisitiva. La presente ley regula, además, prolijamente, los modos y requisitos de constitución, así como la duración, ejercicio y causas de extinción.

- La Ley 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o edificabilidad a cambio de construcción futura. María del Carmen GETE-ALONSO Y CALERA y Jesús SANTOS Y RUIZ DE EGUILAZ.

Regula una figura que permite indudables ventajas, tanto para el cedente como para el cesionario, al permitir al primero obtener pisos o locales, nuevos o rehabilitados, sin tener que intervenir directamente en el proceso constructivo, y al segundo construir sin tener que hacer un desembolso inicial para adquirir el suelo. Se regulan dos modalidades de cesión según se transmita total o parcial la finca, constituyéndose, en este último caso, una situación de comunidad. Ambas modalidades conllevan, a su vez, dos modos de adquisición de la propiedad futura. Toda la ley persigue dotar al cedente de la máxima protección y, en este sentido, se establece la obligatoriedad de estipular en el contrato las

características, condiciones y plazo de inicio y finalización de la obra, se regula una facultad de resolución de carácter cautelar. Además, para favorecer que la persona promotora realice efectivamente la obra se establece, junto a la facultad de resolución por incumplimiento, una regulación que refuerza la eficacia de la condición resolutoria expresa pactada. Por último, en caso de resolución el cedente recupera la propiedad de lo cedido y hace suyo por accesión lo construido, si bien puede solicitar el derribo si el coste de finalización es superior a la mitad del coste previsto.

- La Ley 25/2001, de 31 de diciembre, de la accesión y la ocupación. Joan EGEA FERNÁNDEZ y Joan MARSAL GUILLAMET.
Regula estos como títulos adquisitivos exclusivos del derecho de propiedad.

El Título I, dedicado a la accesión, establece, partiendo del principio general de accesión a favor del propietario del suelo y distinguiendo entre los supuestos de buena y mala fe, que recogía el artículo 278 de la Compilación, una distinción según se trate de una accesión inmobiliaria o mobiliaria.

La accesión inmobiliaria parte de dos fundamentos, de un lado, la buena o mala fe y, del otro, el mayor valor del suelo o de la construcción para solucionar los conflictos de intereses que surjan. Asimismo, presta una especial atención a los problemas que suscita la construcción extralimitada, proponiendo como posible solución la indemnización por adjudicación de pisos en régimen de propiedad horizontal. Además, la ley mantiene como garantía el derecho de retención.

La accesión mobiliaria también distingue entre buena o mala fe, pero regula todos los supuestos clásicos en un solo concepto de unión, estableciendo a quién corresponde la propiedad de las cosas y a quién los pertinentes derechos de resarcimiento.

El Título II se dedica a la ocupación, y teniendo en cuenta la regulación existente sobre la materia y con el fin de adecuarse a la realidad socioeconómica actual, establece un régimen y unas indemnizaciones más adecuadas en relación, entre otros, al descubrimiento de objetos de especial valor.

- La Ley 19/2002, de 3 de julio, de derechos reales de garantía. Juan-Luis GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, Pedro DEL POZO CARRASCOSA y Mercedes TORMO SANTONJA.

Modifica parcialmente la Ley 22/1991, de 29 de noviembre, y amplía las modalidades de garantía real.

Las principales novedades introducidas por esta ley son: la admisión del derecho real de retención sobre bienes inmuebles, con los mismos efectos que tiene el derecho de retención sobre muebles, lo que implica que el centro de gravedad de la ley gira en torno a la posesión de la cosa objeto de garantía.

Así las cosas, la principal diferencia entre el derecho de retención sobre inmuebles y la anticresis es que mientras el primero es de constitución unilateral, la anticresis es de constitución bilateral.

La ley, además, mejora los mecanismos de realización de valor de la cosa objeto de la garantía, con el fin de conseguir el mayor rendimiento económico y los menores costes posibles, en beneficio de ambas partes.

Se establece un nuevo régimen del derecho de retención de bienes muebles de valor inferior a 500 euros, con el objeto de simplificar y agilizar su constitución sin restar seguridad jurídica a las personas intervinientes.

Por último, y respecto al derecho de prenda, la presente ley elimina el principio de especialidad, por su difícil concreción en la práctica; e introduce el principio de subrogación real para resolver el problema que genera el vencimiento anticipado del crédito pignoraticio respecto del crédito garantizado con prenda.

Por último, la obra acaba con una importante referencia bibliográfica, de gran utilidad al presentarse agrupada en función de la ley a la que hace referencia e, incluso, en aquellas leyes que tratan más de un derecho, organizada según el derecho para cuyo estudio fue manejada.