

MANZANO FERNÁNDEZ, MARÍA DEL MAR: *Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*. Editado por el Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2001. Un tomo de 220 págs.

MARÍA DEL MAR MANZANO FERNÁNDEZ nos presenta una completísima exposición del tema, objeto de estudio, pues se trata de un tema minuciosamente detallado como lección magistral de su oposición a Profesora Titular de Universidad.

Se trata de un tema bastante interesante y de gran interés jurídico-práctico. Interesante, puesto que afecta a temas de Propiedad Horizontal tan utilizada en la sociedad actual. Y de gran importancia jurídico-práctica, puesto que recoge las últimas modificaciones sobre la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, hecha por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y sobre todo por la modificación de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil.

Legislación que supone la constitución de un nuevo marco jurídico, puesto que conlleva la alteración de un principio general básico en nuestro ordenamiento, como es el *par conditio creditorum*, sin olvidar que además modifica las normas de preferencia y prelación de créditos de los preceptos 1.923 y 1.927 del Código Civil, anteponiéndolos estos créditos de reciente creación. Todo ello como consecuencia de la morosidad que se manifestaba en la práctica, de manera que se utilizó esta figura jurídica como medio adecuado para luchar con eficacia contra esta lacra actual, y de ahí la Ley 8/1999, de 6 de abril, que reformó el artículo 9 de la anterior Ley de Propiedad Horizontal de 1960.

Entrando ya en el detalle de la monografía, señalaremos que hemos echado en falta la existencia de una introducción y unas conclusiones, que hubieran dejado más redondeado el contenido de la monografía, no obstante lo cual su labor es completísima. El texto se compone de tres partes claramente diferenciadas. La primera parte se refiere al estudio introductorio de los privilegios crediticios, los antecedentes en la legislación de la propiedad horizontal sobre la contribución a los gastos generales, el punto más innovador referido al análisis de la preferencia crediticia de la Ley de Propiedad Horizontal, y el necesario examen del fundamento y naturaleza del privilegio. La segunda parte se dedica en exclusividad a desentrañar los presupuestos generales del privilegio, objeto de estudio. Para finalizar con la tercera parte, que trata de los efectos procesales y registrales de la preferencia.

Así, la autora parte del estudio teórico-doctrinal de los privilegios, explicando la distinción entre las facetas de la preferencia, la prelación y la prioridad de los mismos, que se reflejará después en la afección real que recaerá sobre los inmuebles afectados.

Prosige su estudio realizando una exposición sobre los antecedentes legales de la regulación de los gastos generales de la propiedad horizontal. Estudia el

régimen de esta preferencia crediticia en la primera Ley de Propiedad Horizontal de 1960, donde se concretaba que el piso o local queda afecto a los gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, siendo esta afección de carácter real y por tanto independiente de quien sea el propietario.

Lo más interesante resulta ser el necesario análisis de estos nuevos créditos preferentes a los efectos del artículo 1.923 del Código Civil, y fijando su prelación en relación con los contenidos dentro del artículo 1.027 del mismo cuerpo normativo. Se hace hincapié en el reconocimiento de que se trata —como indica el título de la monografía— de una afección real del piso o local al pago de las cantidades adecuadas, para el caso de que se hubieran transmitido. Sólo se les anteponen en preferencia los créditos salariales.

Tras el estudio de los antecedentes normativos y las modificaciones de la nueva regulación se hace imprescindible la realización del análisis del fundamento y de la naturaleza de este privilegio.

El fundamento se encuentra, según la autora, en razones de justicia, como es la necesidad de hacer viable el régimen de la comunidad, por tratarse de gastos necesarios del edificio, imprescindibles para su conservación y mantenimiento.

El examen más interesante se realiza en relación con la naturaleza jurídica de la figura, pues acomete su análisis desde diferentes perspectivas —repasando, a su vez, las posturas de la doctrina y de la jurisprudencia— acerca de si estamos ante una obligación *propter rem*, una carga, una afección real o un derecho de garantía inmobiliaria. Todo ello a fin de decantarse por la tesis de que la afección del piso o local al pago de determinados gastos comunes es una afección real legal que garantiza la obligación *propter rem* de pago de los gastos generales en cuanto créditos privilegiados. La obligación de pago de los gastos generales de la propiedad horizontal puede calificarse de obligación *propter rem*, y la afección del piso o local, en caso de transmisión, funciona como una garantía legal que puede calificarse de afección real cuya efectividad requiere la previa concreción a través del correspondiente procedimiento de efectación procesal y registral.

Dentro de la segunda parte, que incide sobre el verdadero estudio del privilegio, se analizan sus presupuestos generales. Así, se analizan cuáles son los gastos comprendidos en el amparo especial, deteniéndose en el concepto de gastos generales y la decantación de la jurisprudencia al respecto. También se concretan los posibles sujetos intervinientes a fin de distribuir los mencionados gastos comunes con arreglo a las cuotas de la comunidad y quién es el sujeto pasivo obligado al pago, que indudablemente debe ser el dueño del piso o local por tratarse de una obligación *propter rem*. Lo cual motiva a la autora a estudiar la naturaleza de la obligación de pago. En caso de transmisión de la cosa, el adquirente responde, en todo caso, de las deudas que hubiere, pues no olvidemos que el transmitente ha de declarar en la escritura si tal piso o local se halla o no al corriente del pago de las cuotas. También se hace necesario detenerse en las causas de exoneración de la contribución a los gastos comunes.

En la tercera parte hemos de destacar el minucioso y necesario estudio jurisprudencial, tanto de las sentencias del Tribunal Supremo como de las Audiencias, así como también de la llamada jurisprudencia menor, esto es, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación, evidentemente, con los efectos procesales de la preferencia. Desgrana

la autora estas cuestiones en cinco apartados diferenciados con claridad, el primero de ellos hace referencia al pago judicial de los gastos generales (esto es, al procedimiento monitorio, a la legitimación activa, a la legitimación pasiva y a la jurisprudencia sobre el procedimiento de cobro de los gastos generales). A continuación se detiene en el cómputo de las cantidades garantizadas. Evalúa también el plazo de ejercicio de la acción de cobro de estos gastos (tratando la diferenciación entre plazo de caducidad o de prescripción, si es el plazo de años del art. 1.966, o si estamos ante el plazo más largo de años del art. 1.964, ambos del Código Civil, y las posturas jurisprudenciales al respecto). Se detiene también en analizar un punto interesante como es el de la protección registral de la preferencia y afección real. A fin de concluir con el análisis de la colisión registral del crédito por gastos generales con otros créditos privilegiados (ya sea con créditos singularmente privilegiados —salariales, derechos de explotación del autor de la Ley de Propiedad Horizontal, cuotas de la Seguridad Social— de las hipotecas, o con otras afecciones reales, sin olvidarse de la colisión causada por el principio de retroacción de la quiebra).

Por último, decir que la autora ha contribuido con esta monografía a recoger de modo exhaustivo la nueva normativa relativa a los aspectos civiles y registrales de la figura en cuestión.

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

GARCÍA SOLÉ, FERNANDO, y GÓMEZ GÁLLIGO, FRANCISCO JAVIER: *Derecho de los bienes muebles. Financiación y garantías en la contratación inmobiliaria*. Prólogo de Luis Díez Picazo. Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito y Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Editorial Marcial Pons, Madrid, 2002. Un tomo de 723 págs.

Tradicionalmente, incluso hasta finales del siglo pasado, los inmuebles han gozado de primacía a la hora de regular su contratación y las garantías para protegerlos. En la actualidad el panorama ha experimentado un giro notable, precisamente en sentido contrario, ya que la contratación de muebles ha crecido de manera espectacular como consecuencia normal de la importancia que está adquiriendo el tráfico sobre dichos bienes. La prueba está en la numerosa e importante normativa especial que este tráfico mobiliario está originando y en la creciente atención que la doctrina le dedica.

La verdad es que sobre el tráfico inmobiliario se ha regulado ampliamente, los tribunales han decidido en múltiples casos y los autores han dicho todo o casi todo. En cambio, la parcela de los muebles, por ser la pariente pobre y poco tratada por la doctrina, está resucitando y adquiere poco a poco una importancia fuera de toda duda, como consecuencia de su frecuencia creciente, que ya le hace colocarse en una posición de clara pujanza.

Una muestra de la atención que ya presta la doctrina a esta clase de bienes es el presente libro, editado por dos entidades directamente interesadas en este tráfico de muebles, especialmente en los aspectos de su financiación y en las garantías adecuadas para mejor asegurar su contratación.

Los autores del libro son FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO, Registrador de la Propiedad, Letrado adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, Profesor de Derecho Civil y Vocal Permanente de la Comisión

General de Codificación, y FERNANDO GARCÍA SOLÉ, Abogado en ejercicio, Profesor universitario y Presidente de la Comisión Jurídica de la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito. Como nos dice el Profesor Díez Pícazo en su interesante prólogo, ambos autores están armados con las mejores armas de la técnica jurídica y de la reflexión en torno al Derecho, por lo que han hecho una obra importante y muy útil, ya que compagina bien el estudio jurídico con el aspecto práctico al interpretar las leyes.

El libro está precedido de dos notas de presentación, una de GUSTAVO QUEIPO DE LLANO, Secretario General de la ASNEF, y otra de FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ, Decano-Presidente del Colegio de Registradores, donde justifican lo que no era preciso por evidente, la edición del libro. Se dice en estas notas que ya a partir de la Ley de Ventas a Plazos de Bienes Muebles de 1965, se advirtió la necesidad de regular el desarrollo espectacular del consumo que se preveía en España y que la existencia de instituciones que garanticen la seguridad de las transacciones es un requisito esencial para un eficaz funcionamiento de la vida económica.

Y esta seguridad, que aparece clara en los inmuebles y no tanto en los muebles, ha experimentado un giro en el sentido de conceder mayor importancia a otra distinción diferente que mira a si los bienes son o no registrables. A este respecto, la doctrina ha perfilado como tales bienes registrables aquellas cosas, tanto inmuebles como muebles, que tienen la suficiente importancia para la industria o el comercio y que son identificables como requisito previo para ingresar en el correspondiente Registro. Igualmente se coincide en señalar que la inscripción de determinados bienes, en un Registro jurídico, permite que sobre los mismos se lleven a cabo una serie de actos y contratos de naturaleza financiera, crediticia o de garantía que serían de muy difícil o imposible realización sin su concurso.

Basándose en la normativa adecuada al tema, los autores pretenden, y lo consiguen ampliamente, hacerse eco de la realidad jurídica vigente, estudiando el régimen de todos aquellos bienes registrables distintos de los inmuebles, es decir, de los muebles susceptibles de inscripción en el nuevo Registro de Bienes Muebles, que es un Registro jurídico y no meramente administrativo. Para ello parten de la base de que una gran porción de estos bienes se transmiten con ayuda de la financiación que prestan los propios vendedores u otros financiadores, lo que supone que normalmente pretendan asegurar su riesgo crediticio mediante las garantías que pueda proporcionar el propio bien que se financia. En esto estriba la conveniencia y aun necesidad de inscribir, para mejor garantizar.

Normalmente el crédito al consumo es el instrumento utilizado para la adquisición de la mayor parte de los bienes que son objeto de comercialización, como los automóviles y los electrodomésticos, por lo que la normativa que a ellos se refiere es la que se aplica en la financiación de estos bienes muebles.

Por ello, el primer capítulo del libro se dedica a exponer los distintos tipos de financiación mobiliaria, siguiendo las modalidades que al efecto contempla el sector crediticio para mejor evaluar el riesgo, punto que constituye la máxima preocupación para quienes prestan el dinero. Según el plazo, el crédito puede ser a corto, largo o medio plazo y según sea uno u otro, la prima del riesgo será mayor o menor. Por la finalidad, el crédito puede ser de consumo, industrial o de otros objetos posibles. Por la garantía que conllevan pueden ser los créditos hipotecarios o personales o sin garantía real. Y cabe también la llamada financiación modal, en la cual se determina como condición

esencial el destino que ha de darse al préstamo concedido. Todas estas clases se analizan detalladamente con sus respectivas especialidades.

Previo un breve estudio de los antecedentes históricos y legislativos, se analizan ampliamente las principales normas sustantivas que regulan esta materia, empezando por la Ley de Crédito al Consumo, siguiendo con la Ley de Ventas a Plazos de Bienes Muebles, las normas relativas al arrendamiento financiero o «leasing» y las del llamado «renting», para terminar con la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y la Orden del Ministerio de Justicia, de 19 de febrero de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza del Registro de Ventas a Plazos con sus disposiciones y efectos de carácter sustantivo. Todo ello se complementa con el capítulo que sigue, dedicado a las normas procesales, en una visión general de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a las especialidades relativas a los bienes muebles.

Capítulo importante y central del libro es el relativo al Registro de Bienes Muebles, al que se define como un Registro jurídico llevado por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, bajo la dependencia del Ministerio de Justicia, que tiene por objeto la publicidad de los derechos reales derivados de actos y contratos relativos a bienes muebles. Está integrado por seis secciones: Buques y aeronaves, automóviles y otros vehículos de motor, de maquinaria industrial y establecimientos mercantiles y bienes de equipo, de garantías reales, de otros bienes registrables y Registro de Condiciones Generales. La inclusión de esta última sección se hizo para aprovechar la estructura e informatización de estos Registros, entendiendo que no podrían ser viables de forma independiente.

Se hace un estudio especial y más amplio de este Registro, distinguiéndolo claramente de los Registros administrativos, y se profundiza en la exposición de la sección de condiciones generales de la contratación, señalando su finalidad, organización y caracteres como Registro estatal, voluntario, de libertad formal, de calificación registral atenuada de trascendencia jurídica.

Hay capítulos especiales dedicados al régimen de los vehículos automóviles, a los buques y aeronaves y a los derechos de propiedad intelectual e industrial.

A continuación se contempla lo relativo a las condiciones generales de la contratación, que son las cláusulas predispuestas por una de las partes contratantes con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos, según se regulan en la Ley 7/1998, de 13 de abril. No son muchas, en realidad, las acciones colectivas que se han interpuesto en España desde la entrada en vigor de dicha Ley.

Con miras al futuro, se estudia la normativa que actualmente se encuentra en fase de proyecto o elaboración parlamentaria, y que son las leyes financiera y concursal, que complementarán sin duda esta regulación de la esfera crediticia que tiene como base a los bienes muebles.

Como final del estudio deben resaltarse las normas relativas a la presentación telemática de los contratos inscribibles.

Los autores tienen la sensación, y así lo expresan, de que están abriendo camino en una rama del Derecho apasionante y con un indudable futuro, y consideran que el Registro de Bienes Muebles va a constituir un revulsivo en estas materias, y las normas que lo regulan nos llevarán a un estadio en el que los bienes muebles de cierta importancia se registrarán con carácter general y el Registro reflejará la historia jurídica del bien, como ahora ocurre ya con los bienes raíces.

Tras amplia bibliografía se insertan anexos legislativos nacionales e internacionales, una relación de jurisprudencia, modelos de contratos y procesales, el texto del convenio del Colegio de Registradores con la ASNEF y del relativo a garantías internacionales sobre elementos de equipo móvil y, por último, el proyecto del Reglamento del Registro de Aeronaves.

Tal como afirma el Decano de los Registradores en su nota de presentación, la aportación de los autores en este libro es de un gran valor porque con la obra se pone de manifiesto la influencia que tiene la seguridad jurídica, también en el ámbito de los bienes muebles.

Ahora, a esperar la promesa de los autores de seguir en la tarea de ofrecernos nuevas ediciones sobre el tema, ya que se trabaja con un cuerpo vivo y dentro de una rama del Derecho muy dinámica, que precisará de su ampliación en el futuro, tanto en cuanto a materias como a contenido.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

CARPÍ MARTÍN, REBECA: *La hipoteca en garantía de deuda ajena*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2002. Un tomo de 219 págs.

En el presente libro la profesora CARPÍ MARTÍN se adentra en el estudio de la hipoteca en garantía de deuda ajena, figura que se caracteriza por su escasa regulación en nuestro ordenamiento jurídico. No cabe duda alguna respecto de la admisibilidad de este tipo de hipoteca en la que el propietario del bien o derecho gravado no coincide con el sujeto pasivo de la obligación garantizada, puesto que tanto el Código Civil como la Ley Hipotecaria la reconocen de manera expresa. Ahora bien, el citado reconocimiento agota toda la regulación que respecto de la misma se establece, debiendo, por tanto, acudir a las normas generales que respecto del derecho real de hipoteca se recogen en ambos cuerpos legales.

Como consecuencia de esta ausencia de regulación concreta siente la doctrina, y en la presente obra la profesora CARPÍ MARTÍN, la necesidad de reflexionar sobre dicha figura. En el proceso de investigación, la citada autora divide su obra en cinco capítulos: el primero de ellos lo dedica a un análisis histórico de la hipoteca por deuda ajena; en el capítulo segundo estudia cuál es la posición del hipotecante no deudor; en el capítulo tercero trata las especialidades que cabe encontrar en la fase estática de la vida de la misma, y concluye con el capítulo cuarto, dedicado a las especialidades en la extinción de dicho tipo de hipoteca.

En el capítulo primero se analiza el origen histórico de dicha garantía real pues, no cabe duda, el primer paso que debe adoptarse para poder conocer en profundidad una institución es comenzar por el estudio de sus orígenes. La autora se remonta al estudio del Derecho Romano, esbozando el sistema de garantías admitidos en el mismo, tanto personales como reales, y distinguiendo con claridad la fase de responsabilidad personal por deudas y su sustitución por un sistema de responsabilidad patrimonial como consecuencia de la *Lex Poetilia Papiria*. Una vez admitida la responsabilidad patrimonial, como una de las dos partes integrantes de la obligación (junto con el débito), separa los diferentes tipos de garantías reales.

En el capítulo segundo, la autora recopila las líneas doctrinales que considera más importantes a la hora de explicar la naturaleza del hipotecante no deudor, siendo ello el fundamento para luego abogar por la aplicación de uno u otro régimen jurídico al mismo. En primer lugar hace referencia a los autores que han considerado que el hipotecante no es sino un fiador y, dentro de los mismos distingue, a su vez, dos líneas doctrinales: los que entienden que es un fiador-no deudor y los que consideran que es un fiador-deudor. Después de exponer los argumentos de los autores que defienden ambos criterios, los critica concluyendo que, a su juicio, en ningún caso cabe asemejar al hipotecante (sujeto pasivo de un derecho real), con el fiador (que no es sino el sujeto pasivo de un derecho de obligación).

En siguiente lugar analiza los argumentos de quienes sostienen que nos encontramos ante un tercer poseedor y por lo tanto aplican todas las normas que respecto de los mismos podemos encontrar en la legislación hipotecaria, basándose en la similar de ambas figuras. De nuevo discrepa la autora de dichos argumentos al entender que ambas figuras son completamente distintas y por ello no ve justificación en extender al hipotecante no deudor una serie de preceptos que las normas hipotecarias establecen para el tercer poseedor con el fin expreso y claro de facilitar el tráfico jurídico de los bienes y derechos gravados con hipoteca.

Por último, en este segundo capítulo expone la profesora CARPÍ que, a su juicio, no nos encontramos sino ante un supuesto de pura responsabilidad real, es decir, el hipotecante no deudor no es sino el sujeto pasivo de un derecho real de garantía, sujeto al mismo régimen jurídico y a las mismas consecuencias que el hipotecante deudor, del que tan sólo se diferencia en que no es el sujeto pasivo de la relación jurídico obligatoria principal a la que sirve como accesorio la hipoteca y, por lo tanto, en ningún caso estará sujeto al principio de responsabilidad patrimonial universal, sino que tan sólo responderá con el bien o derecho gravado con la carga real en el caso de que el deudor incumpla dicha obligación.

En el capítulo tercero se desarrollan las ideas anteriormente expuestas, reflejando el carácter de hipoteca ordinaria durante la fase estática de la misma. Con ello la autora no hace sino estudiar si cabe o no aplicar al hipotecante no deudor una serie de preceptos que la Ley Hipotecaria recoge para otras figuras. Así comienza a analizar la extensión objetiva de la misma, tanto respecto del bien hipotecado como respecto de la obligación garantizada, desgranando caso por caso si cabe aplicar o no las normas contenidas en los artículos 109 y siguientes de la Ley Hipotecaria, reflexionando en profundidad en aspectos concretos como la posible aplicación de lo dispuesto en el artículo 115 del mismo cuerpo legal, en la distribución de la responsabilidad hipotecaria, o en la garantía del artículo 117 para el caso de deterioro de la finca hipotecada.

Por último, en el cuarto capítulo la autora analiza los problemas que esta hipoteca puede generar en relación con la extinción de la obligación garantizada, dando con ello un repaso a toda la vida de la misma. En este capítulo, en primer lugar, se retorna a la idea de que no nos encontramos sino ante una hipoteca con ciertas especialidades, lo que le lleva a concluir que los procedimientos judiciales para hacer efectiva la misma son exactamente iguales que los de cualquier otra hipoteca, pasando a estudiar la existencia o no de prelación entre las acciones personales y las reales a la hora de intentar el cobro de su deuda el acreedor.

Posteriormente, y viendo a partir de este punto problemas específicos que puede generar la hipoteca por deuda ajena, se plantea la autora si cabe aplicar al hipotecante no deudor el beneficio de excusión, así como la posibilidad de desamparar los bienes hipotecados que el artículo 126 de la Ley Hipotecaria concede al tercer poseedor.

A continuación, en este capítulo cuarto, se trata de las excepciones oponibles por el hipotecante no deudor frente a la reclamación del acreedor, así como de los posibles derechos de reembolso y subrogación que pudieran corresponder al propietario de los bienes hipotecados en los derechos del acreedor como consecuencia de haber sufrido la pérdida del bien hipotecado en un procedimiento judicial de ejecución del dicho gravamen.

Por último se estudian los efectos de la dación en pago como causa de extinción de la deuda garantizada en aquellos supuestos en los que el propio hipotecante ceda su bien hipotecado al acreedor para el pago de la deuda, así como la oponibilidad frente a terceros y requisitos de la modificación de la obligación garantizada y del derecho real de garantía que con carácter accesorio se une a la misma.

Finalizado el análisis de la hipoteca por deuda ajena en todos aquellos aspectos que la profesora CARPÍ MARTÍN considera importantes, dedica las últimas páginas de la monografía a resumir, bajo el título de «Conclusiones», todas aquellas ideas que ha apuntado a lo largo de la obra.

MANUEL MONTÁNCHÉZ RAMOS

Registrador de la Propiedad de San Clemente

SAN SEGUNDO MANUEL, TERESA: *La recepción en el contrato de obra*. Tesis Doctoral. Editorial CISS. Madrid, 2001. Un tomo de 403 págs.

En la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación de la Edificación se resalta que esta materia, constituyendo uno de los principales sectores de nuestra economía, con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad, mostraba un significativo contraste por la escasa configuración legal existente, pues la única regulación que había sobre la construcción de edificios era la establecida básicamente en el Código Civil y alguna norma aislada, adoleciendo de evidentes lagunas.

La promulgación de esta Ley 38/1999, de 5 de noviembre, vino a significar el establecimiento de unas garantías que revierten en una mayor protección del usuario en cuanto se procura una mayor calidad de los edificios y una debida configuración de los espacios en busca de la funcionalidad y el mejor equilibrio medioambiental y de una gran relevancia para el interés general, todo lo cual se traduce, por supuesto, en un evidente beneficio de los particulares interesados.

Aunque ahora haya una regulación más o menos pública y con un conveniente y hasta saludable tinte administrativo, en definitiva el contrato de construcción sigue siendo esencialmente privado y bilateral, en el cual quien tiene mayor interés en que la obra resulte bien es la parte que ha de recibirla y usarla. Y esta recepción, que antes estaba contemplada de modo tenue y como de paso en el artículo 1.598 del Código, ahora se regula con mayor detalle en el artículo 6.º de la nueva ley.

Esta recepción, pues, tiene gran importancia y en la realidad supone el punto central de esta relación contractual y por ello ha merecido la atención de la autora de este libro, TERESA SAN SEGUNDO MANUEL, Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, colaboradora habitual de esta revista en la jurisprudencia, que ha estudiado profunda y ampliamente en esta su Tesis Doctoral, mereciendo las más altas calificaciones con toda justicia.

En el libro que he recibido (no digo recepcionado, Dios me libre) con afectuosa dedicatoria de la autora, que agradezco, se recoge la legislación, la doctrina y la jurisprudencia al completo sobre este contrato de obra, tal como se regula en el ordenamiento comunitario europeo, en nuestro Código Civil y con todo detalle en la Ley de Ordenación de la Edificación. En esta última se enfoca el contrato de obra mas bien dirigido de modo principal a la construcción de edificios y, siguiendo su articulado, la autora nos presenta sus elementos personales (promotor, contratista, técnicos, entidades de control de calidad y propietarios), su contenido en derechos y obligaciones y las causas de su extinción.

El acto de la recepción, en el cual se concreta la perfección del contrato, se estudia en el capítulo III. Por la recepción, el promotor o comitente emite una declaración de voluntad mediante la cual acepta, de forma pura o con reservas, la obra ejecutada por el constructor. La autora nos señala que en el artículo 6 de la Ley se diferencia claramente la conclusión, la entrega y la aceptación o recepción de la obra; el momento clave será aquél que consta en el acta de recepción, por ser el que marca el inicio de los plazos de responsabilidad y garantía.

En los capítulos IV y V se estudian con detalle las fases de la recepción, empezando por la llamada verificación que supone el examen del cumplimiento de las estipulaciones del contrato, para pasar después al control de calidad, que supone el examen de las distintas unidades de obra y de la obra en su conjunto; en las obras complejas, el comitente debe contar con una organización propia o contratada que colabore con el director de la obra.

Cuando la ejecución de la obra ha sido correcta, el promotor o comitente está obligado a aprobarla y recibirla. Esta aprobación es el término final de la verificación y se estudia en el capítulo VI del libro, según se haga la aprobación por el promotor o propietario, por un tercero designado o por un perito competente. Tales supuestos ya se apuntaban en el citado artículo 1.598 del Código Civil, y se estudian pormenorizados en el capítulo VII del libro.

El paso inmediato siguiente es la entrega de la obra por el contratista, que supone la puesta de la cosa en poder del comitente, aunque los plenos efectos liberatorios no se producen hasta la recepción por éste, lo que implica su conformidad. Esta entrega y sobre todo la recepción, punto central de la Tesis, se estudian en los capítulos VIII a XIII, analizando todas las cuestiones que pueden suscitarse. En el acto de la recepción se determina el momento en que se produce, los elementos que intervienen en su formalización y sus efectos.

Pueden darse varias clases de recepción, total o parcial, según sea de toda la obra o sólo por tramos; por otro lado, puede recibirse por los interesados voluntariamente o mediando intervención arbitral o resolución judicial. Cabe la recepción expresa o por actos que la presuman o que supongan la aceptación tácita, según regulación en la Ley de Ordenación de la Edificación. Por último, puede recibirse la obra de modo único o definitivo o sólo de manera provisional, a reserva de alguna condición o sujetándola a la subsanación de los defectos observados.

Y en el capítulo XIII, último del libro, se estudia el supuesto de la ejecución defectuosa de la obra. Aquí el concepto clave es de «vicio», que puede hacer referencia a la mala calidad de la obra, de los materiales o el defecto o daño físico de las cosas. Estos vicios pueden aparecer y ser puestos de manifiesto en cualquier fase de la obra, pero el momento básico para que influya o no en la aceptación por el comitente es precisamente el de la recepción.

La autora nos expone la teoría sobre la responsabilidad del director de la obra, la del constructor y también la del propio promotor, en su caso, según la doctrina emanada de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Tras una nutrida información bibliográfica, el libro se completa con un apéndice donde se recoge la jurisprudencia y las normas referidas a este tema, incorporándose además unos útiles modelos que pueden servir de guía para redactar las actas de recepción, según los casos, y que dan un tinte práctico a esta obra. Ello viene a añadirse a una doctrina de altura, que dotan al libro de una gran utilidad, no sólo para los profesionales jurídicos, sino también para todos los que se mueven en este campo o tienen interés en este tema, cuya repercusión para todos los ciudadanos es evidente.

Hemos de felicitar a la autora por la importante obra conseguida, que viene a conferirle además la cualidad de Doctora en Derecho, y también por el éxito al obtener recientemente la categoría de Profesora Titular en la citada Universidad Nacional de Educación a Distancia. Enhorabuena por todo.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

SANZ JARQUE, JUAN JOSÉ, y otros: *La cuestión agraria en Iberoamérica y España y Las cooperativas en Iberoamérica y España. Realidad y legislación*. Publicaciones de la Universidad Católica de Avila. El primer tomo con 753 págs., y el segundo con 1.045 págs. Avila, 2002.

Durante el mes de diciembre de 2001 se desarrolló en la Universidad Católica de Avila un Seminario internacional sobre *La cuestión agraria y cooperativa en el área de los países iberoamericanos*, con una asistencia y colaboración de gran altura, según se puede comprobar en estos dos tomos que recogen las ponencias aportadas por los varios profesionales y doctrinarios que aportaron su valiosa intervención para exponernos los temas que ahora se incluyen en estos dos interesantes libros que presentamos.

La magna obra se debe a la iniciativa de la UCAV, esta Universidad Católica de Avila que en poco tiempo se ha colocado en los primeros puestos de las Universidades privadas españolas. Ya en las páginas de esta Revista han aparecido varias veces noticias sobre actividades científicas de esta Universidad, que se han proyectado en cuestiones jurídicas y sociales relacionadas con la agricultura, tanto en España como en el más amplio ámbito de Iberoamérica. No en balde ostenta el Rectorado de esta Universidad, el Profesor de Derecho Agrario, doctor JUAN JOSÉ SANZ JARQUE, que además de Catedrático de la materia es un agrarista vocacional, con una larga e intensa trayectoria en estos campos.

La amplitud de los temas tratados en las ponencias y además el recogerse las distintas legislaciones, tanto de España como de los países iberoamericanos representados por los asistentes respectivos, han obligado a imprimir dos voluminosos tomos para exponer todo el contenido del seminario internacional.

Hay, pues, una información exhaustiva que agradecerán todos los que tengan interés en consultar esta completa fuente de Derecho comparado referente a cuestiones agrarias, y también a las cooperativas.

Se trata, pues, de una obra enciclopédica, de muchos autores, pero coordinados por el Rector SANZ JARQUE y JOSÉ M.^a FRANCO GARCÍA, CARLOS DE SOROA PLANA y FRANCISCO SALINAS RAMOS. La búsqueda y aportación de los textos legales hay que agradecerla a JOSÉ M.^a MONTOLIO y JESÚS MIGUEL SANZ ESCARHUELA, entre otros.

El Rector SANZ JARQUE hace la presentación en el discurso de bienvenida a los asistentes al seminario, señalando que España y Portugal formamos, con los países americanos, una verdadera comunidad de cultura, historia, tradiciones y sistemas jurídicos, y sobre todo la fe cristiana que mayoritariamente nos une y nos alienta. Expone que este seminario, en el que se van a estudiar la cuestión agraria y las cooperativas, tiene como objetivos generales: de orden académico, el mejor conocimiento de estas materias; de orden técnico, el mejor servicio a las Administraciones Públicas, y de orden práctico, el servicio a la comunidad en general. Como objetivo académico, la introducción en nuestros planes de investigación y estudio del cultivo, tratamiento de las materias referidas, propias de nuestra especialización y competencia.

Tras esta presentación general del Rector SANZ JARQUE, cada uno de los dos tomos que se han editado se refiere, ya de modo particular a las cuestiones generales que se tratarán y que vamos a detallar:

A) LA CUESTIÓN AGRARIA EN IBEROAMÉRICA Y ESPAÑA

El Profesor JOSÉ M.^a FRANCO GARCÍA, Director del Instituto Iberoamericano de Derecho Agrario y Reforma Agraria, hace a título introductorio un extenso resumen de las ponencias relativas a esta llamada cuestión agraria que ha de plantearse en la relación hombre-tierra al servicio de la comunidad política y el desarrollo humano, manifestándose no sólo en ideas o hipótesis, sino en realidades ciertas, tales como se presentan en los albores del siglo XXI, tanto en España como en América. Hace FRANCO GARCÍA, a seguido, un amplio informe de las ponencias iberoamericanas, haciendo notar, de entrada, que estos países no han alcanzado aún un deseable desarrollo político y económico, estando algunos de ellos fuertemente endeudados; su patrón de desarrollo no se corresponde con los modelos capitalista o socialista analizados por la literatura de los últimos decenios del siglo XX, a lo que hay que añadir que los publicistas del fenómeno de la globalización no añaden nada nuevo que oriente y acierte en el diagnóstico que supere los lugares comunes conocidos. Es un trabajo muy interesante, pero en el que no nos podemos extender, si queremos reseñar las ponencias presentadas.

La cuestión agraria en Méjico es estudiada en dos amplios trabajos presentados por el Profesor CARLOS H. DURAND ALCÁNTARA, de la Universidad Metropolitana Azcapotzalco.

En Guatemala se estudia por el citado Profesor JOSÉ M.^a FRANCO GARCÍA.

La cuestión agraria en Venezuela ha sido expuesta por cuatro ponentes de aquella nacionalidad. Son don RAMÓN JOSÉ DUQUE CORREDOR, doña OLY GRISOLÍA GONZÁLEZ, doña MARIBEL MANCHA y don ROBERTO A. GIL CASTILLO.

La reforma agraria de Colombia nos la expone la Profesora Luz AMALIA PACHECO GAITÁN, y la de Ecuador, por el doctor VICENTE VACA.

Las comunidades agrarias, figura típica de Perú, son expuestas por don HUGO PALOMINO, y el desarrollo del cooperativismo por el Magistrado GUILLERMO FIGALLO.

Tres ponentes, el Profesor ALDO ASEVEDO, el Profesor HUGO OTAVIO TAVARES VILELA y don EDUARDO VERISSIMO, nos informan sobre diversos aspectos de la cuestión agraria en Brasil.

Y, por último, el Ingeniero de Montes ANTONIO MONZÓN aporta un estudio sobre los problemas socio-forestales de los países en desarrollo.

La segunda parte de este tomo, referida a la cuestión agraria en España, recoge los debates de la mesa redonda, moderada por el Ingeniero don FEDERICO SÁEZ VERA, don CARLOS SOROA PLANA y don EDUARDO CABANILLAS, completadas por un estudio sobre el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, de don JESÚS HERNANZ VILA.

La parte doctrinal acaba con la intervención del Presidente de la Asociación Española de Derecho Agrario, ALBERTO BAILARÍN MARCIAL, bajo el título *Perspectivas de futuro del mundo rural*, donde dice que este futuro está asegurado en Europa, ya que la agricultura multifuncional tiene como primera función la producción de alimentos, que es algo que nos interesa a todos.

A continuación, se transcriben los principales textos legales de México, Guatemala, Cuba, Venezuela, Perú, Brasil y España.

B) LAS COOPERATIVAS EN IBEROAMÉRICA Y ESPAÑA. REALIDAD Y LEGISLACIÓN

El coordinador de este tomo, el Profesor FRANCISCO SALINAS RAMOS, Codirector del seminario, hace una introducción en la que expone una aproximación a la situación del cooperativismo en Iberoamérica, para dar a conocer la realidad de este fenómeno, profundizando desde una perspectiva interdisciplinar en algunos aspectos de su realidad social, económica, cultural y política. A tal efecto, se han recogido los estudios de varios expertos de los diversos países que exponen el fruto de su trabajo de investigación.

La primera parte del libro se refiere a la realidad de las cooperativas en los países de Iberoamérica. Hay tres primeros capítulos de análisis general del cooperativismo en dichos países, apuntados por el citado Profesor SALINAS RAMOS, el doctor JOSÉ M.^a MONTOLIO y el Profesor de Buenos Aires, doctor DANTE CRACOGNA. A continuación se expone la situación de las cooperativas en los siguientes países: en Argentina, por JORGE FRANCISCO RAMÓN; en Brasil, por ALEXANDRE MAGNO NETTO; en Ecuador, por VICENTE VACAS; en Perú, por GERARDO CÁRDENAS y GUILLERMO FIGALLO, y en Venezuela, por JESÚS ENRIQUE DUQUE y ALBERTO GARCÍA MÜLLER.

Los principios fundamentales de las cooperativas agrícolas son expuestos por el conocido agrarista Profesor RAMÓN VICENTE CASANOVA, y las cooperativas de crédito en el Cono Sur se analizan por JOSÉ LUIS MATEU GORDÓN.

La segunda parte de este tomo, que comprende los capítulos 12 a 20, se refiere a las cooperativas en España, con una visión panorámica de ALFONSO VÁZQUEZ FRAILE; la repercusión de asociacionismo cooperativo sobre la creación de empleo, de MARCOS DE CASTRO SANZ, y un análisis sistemático de la legislación cooperativa española, de PRIMITIVO BORJABAD DELGADO. Siguen tres capítulos dedicados a las cooperativas agrarias, con análisis de los retos actuales, de VICENTE CABALLER; los nuevos retos en el contexto de la Agenda 2000, de JUAN FRANCISCO

JULIA, ELENA MELIÁ y SERGIO MARI, y ESTEBAN CELEMÍ estudia las cooperativas en Castilla y León. La Comarca de Daroca se expone por JULIÁN FUENTES MARCUELLO, y por último hay dos capítulos sobre el Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea, de JAVIER MINONDO SANZ y FRANCISCO ALONSO SOTO.

En la tercera parte se transcriben los textos legales que regulan las cooperativas en Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Cuba, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Méjico, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Uruguay y Venezuela.

En cuanto a España, se recoge el texto de la Ley 27/1999, de 16 de julio, que es la norma de ámbito nacional; no se recogen las múltiples y variadas normas autonómicas o regionales, salvo la excepción de la de Castilla y León, aparecida el 11 de abril de 2002, quizá pensando que sería la última..., pero ya hay otra después, que es la de Castilla-La Mancha, ¡y las que sigan!

Se recoge el proyecto de Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea, quizá como contraste. La Unión Europea quiere unificar y nosotros seguimos particularizando como unos cantonalistas impenitentes.

Terminemos diciendo que el seminario fue un éxito, según se ha podido comprobar por el apretado resumen que hemos hecho del texto, tanto doctrinal como de Derecho positivo comparado contenido en los dos volúmenes, por los que hay que felicitar a la Universidad Católica de Avila, con la esperanza de que siga en la misma meritoria y loable línea de efectiva labor.

M.^a DEL CARMEN CORRAL GILJÓN