

FARIAS BATLLE, MERCEDES: *La irregularidad de la sociedad de capital (Aspectos societarios y registrales)*. Editorial Comares, Granada, 2001. Un tomo de 376 págs.

Contando con los conocidos precedentes de GIRÓN TENA o MENÉNDEZ, realiza el presente estudio un desarrollo completo y sistemático de la sociedad irregular, tanto desde el punto de vista interno como externo, o respecto de terceros, destacando el tratamiento registral de la misma; enfoque lógico si se tiene en cuenta que la característica básica de la sociedad irregular es su falta de inscripción en el Registro Mercantil.

Existen diversos tratados sobre el tema, teniendo éste especial interés por la especialización de su autora, FARIAS BATLLE, en cuanto que esta reelaboración de su tesis doctoral no es su único trabajo en materia de irregularidad de sociedades; así como por su sistemático y global tratamiento, partiendo de la aparición de la sociedad irregular y de su distinción de la sociedad en formación hasta llegar a su disolución, pasando por su régimen intermedio, en un estudio circular, como manifiesta la propia autora.

Se trata, en todo caso, de un tema de mucha actualidad, más aún tras la RDGRN 22-4-2000, que impide la inscripción de bienes en el Registro de la Propiedad a favor de una sociedad en formación (doctrina claramente aplicable a la sociedad irregular), no obstante su personalidad jurídica.

Una vez centrado el objeto de estudio en el preámbulo, se dedica una primera parte a la caracterización general de la sociedad irregular; una segunda a su ámbito externo (representación y responsabilidad social) y una tercera a su ámbito interno (operaciones societarias internas), que culmina con la disolución de la sociedad.

En el preámbulo, destacada la importancia y novedad legislativa de la cuestión (tras la reforma del art. 21 del Código de Comercio, y los nuevos 15 y 16 LSA, influenciados por la doctrina alemana), se centra el objeto de estudio en la sociedad irregular de capital —englobando por tanto a la SA, a la SRL y a la sociedad comanditaria por acciones, dadas las remisiones de los artículos 11 LSRL y 152 del Código de Comercio, respectivamente— constituida en escritura pública y por fundación simultánea, lo que excluye a la fundación sucesiva, posible en la SA, pero incompatible con la irregularidad.

Se excluyen del tratado, dado su distinto régimen jurídico, las SA en liquidación por falta de adaptación al TRLSA (denominadas impropiaamente «*sociedades irregulares sobrevenidas*» por la doctrina), sin perjuicio de su proximidad, en cuanto que ambas actúan al margen del Registro.

Ya en la primera parte, titulada «Caracterización de la sociedad de capital irregular», se pone de manifiesto la distinción respecto de la sociedad en formación más allá del criterio puramente subjetivo de la voluntad rebelde a la inscripción (presumida en nuestro ordenamiento por el transcurso de un

año desde la fecha de la escritura de constitución), apuntando la posibilidad de que, transcurrido dicho plazo, la sociedad siga considerándose como en formación si no realiza actividades externas de desarrollo del objeto social, de acuerdo con el artículo 16.2 LSA.

Realiza la autora un estudio comparado e histórico de la sociedad irregular hasta llegar al régimen actualmente aplicable en nuestra legislación, que destaca por su originalidad frente a otros ordenamientos, que no establecen término para el paso de en formación a irregular ni tampoco permiten la posterior inscripción de la sociedad una vez considerada irregular.

Se defiende como conclusión un concepto amplio de sociedad en formación, interpretando conjuntamente los artículos 15 y 16 LSA, que permiten entender que, a falta de inscripción, la sociedad debe considerarse en formación, a menos que devenga irregular por la concurrencia de dos requisitos: voluntad de no inscribir (presunta, con carácter *iuris tantum*, tras un año) y actuación externa *nomen societatis*.

A continuación se centra en la caracterización general de la sociedad de capital irregular, definida sintética y descriptivamente como sociedad mercantil externa y manifiesta no inscrita. Desarrollando dicho concepto, se parte del carácter de contractual que tiene la sociedad antes de la inscripción, configurándola como un tránsito de la sociedad personalista a la capitalista y distinguiendo entre un ámbito interno (regido por la autonomía de la voluntad de los arts. 1.091, 1.255 ó 1.258 del Código Civil y requiriendo el consentimiento unánime de los socios para las modificaciones esenciales) y un ámbito externo (donde impera la protección al tercero y el régimen legal del art. 16 LSA).

Se apunta, a continuación, el carácter transitorio, aunque indefinido, de la irregularidad, recalcando la posible inscripción en cualquier momento, con la «regularización» de la sociedad, a diferencia del Derecho alemán o italiano. Se vuelve a describir como sociedad manifiesta, al requerir que la sociedad irregular haya iniciado o continúe sus actividades sociales externas (más allá de los actos estrictamente necesarios para solicitar su inscripción); requisito lógico si se piensa que la construcción dogmática de la irregularidad societaria nace como medio de defensa para los terceros que contratan con una sociedad no inscrita como consecuencia precisamente de tal actuación externa.

Dentro de sus caracteres se desarrolla también su identidad con la sociedad en formación (también con la sociedad finalmente inscrita), con la que sólo presenta diferencias en su régimen jurídico respecto de terceros, pero no diferencias contractuales o internas, con lo que la autora propone de *lege ferenda* un tratamiento más unitario y sistemático de ambas situaciones, valorando una posible sanción de cierre registral.

Dentro también de su caracterización general, se estudia la relación de género y especie que presentan respectivamente la sociedad irregular y la sociedad de capital irregular, rigiéndose ésta por las normas generales de la primera y por sus normas específicas, es decir, por el artículo 16 LSA.

Ante la discusión dogmática de si la irregularidad supone o una conversión o una novación de la sociedad de capital que recoge la escritura; la autora —coherente con la tesis anterior de relación de género y especie— se decanta por la novación, al sustituir la sociedad irregular de capital (que se acerca a una sociedad personalista) a una verdadera sociedad de capital (SA, SRL o comanditaria por acciones), sin el régimen de responsabilidad limitada que conlleva y que sólo puede conferir la inscripción.

Por último y dentro de su configuración general, se marcan las diferencias fundamentales entre la sociedad irregular de capital y la sociedad personalista; tanto en el ámbito interno (pactos recogidos en la escritura), como en la posibilidad de convertirse en sociedad de capital sin necesidad de transformación y en la mayor importancia del capital social (que cumple no sólo una función organizativa sino también de garantía).

En el segundo capítulo de la primera parte, titulado «Presupuestos del régimen jurídico de la sociedad de capital irregular», se parte del reconocimiento de la personalidad jurídica genérica a dicha sociedad sin perjuicio de su falta de inscripción en el Registro Mercantil, inscripción que sigue siendo constitutiva pero sólo para adquirir la personalidad jurídica específica (de SA, SRL o sociedad comanditaria por acciones), todo ello conforme a los artículos 7, 15 y 16 LSA y 11 LSRL, y a la doctrina innovadora de los autores alemanes y de GIRÓN TENA. Se recalca que la personalidad jurídica de la sociedad en formación y de la sociedad irregular viene a ser la misma, sin perjuicio de su régimen jurídico distinto, y que el régimen de irregular tiene carácter retroactivo e incompatible con el de la sociedad en formación.

Dentro de los presupuestos o requisitos para la aplicación del régimen de la sociedad en formación se distingue entre la regla general del artículo 15.1 LSA, denominada por la autora como «sociedad de capital de formación interina» (en la que responden quienes concluyan los actos en nombre de la sociedad, pero sin autorización específica, aparte de los actos indispensables para la inscripción) y la regla especial, con pacto expreso, del artículo 15.2 LSA, denominada como «sociedad de formación externa» (en la que sí responde el patrimonio social, también en formación).

Iniciadas las operaciones sociales externas y verificada la voluntad de no inscribir, el régimen hace tránsito hacia la sociedad irregular con carácter retroactivo, perdiendo trascendencia la voluntad de los socios fundadores que, en todo caso, responderán personal y subsidiariamente de las deudas sociales (por la remisión del art. 16 LSA al régimen de la sociedad civil o de la regular colectiva) contraídas tanto antes como después de la irregularidad y aunque la sociedad llegue a inscribirse; todo ello sin perjuicio de la facultad de instar unilateralmente la disolución de la sociedad por parte de cualquier socio.

Tratada en general la cuestión de la personalidad jurídica, se centra en el estudio de la relación entre la sociedad irregular y el Registro Mercantil, partiendo de la duda de si el régimen de la sociedad irregular es sólo aplicable para proteger a los terceros de buena fe (por lo que a quien conociera la irregularidad le sería aplicable el régimen de responsabilidad limitada), o también a los terceros de mala fe, lo que obliga a estudiar la oponibilidad dentro de los efectos de la publicidad material.

Se parte de la distinción entre la oponibilidad relativa o de lo inscrito (que si se realiza por el tercero se trata más bien de invocabilidad y requiere buena fe o desconocimiento de la realidad por su parte) y la oponibilidad general o de lo no inscrito (que requiere prueba de la mala fe o conocimiento extrarregistral).

Centrándose en el caso de la sociedad irregular como supuesto de publicidad de hecho y partiendo del carácter constitutivo de la inscripción (que, citando a PAU PEDRÓN, impide la oponibilidad extrarregistral en términos absolutos) se llega a la válida conclusión de que el régimen del artículo 16 LSA es aplicable a todo trance, tanto si el tercero es de buena como de mala fe,

dado que la responsabilidad limitada, como *hecho primario*, va ligada en todo caso a la inscripción en el Registro Mercantil.

En la segunda parte del libro desarrolla la autora el ámbito externo de la sociedad irregular, tratando de los *hechos secundarios* (posteriores a la constitución); la representación y la responsabilidad social.

En lo referente a la representación social, en el capítulo tercero se trata de manera introductoria sobre la teoría general de la representación, distinguiendo entre la representación legal, voluntaria y orgánica o necesaria; distinguiendo entre sociedades personalistas (regidas por sus socios conforme a los arts. 1.695 del Código Civil y 129 del Código de Comercio) y sociedades de capital (regidas por un órgano específico); de manera quizá demasiado extensa en relación con la materia objeto de estudio, pero debido seguramente a su origen como tesis doctoral.

Se centra, a continuación, en la representación de la sociedad en formación, apuntando que su objeto social consiste en «la realización de los actos jurídicamente necesarios para lograr la inscripción» (entendidos por ALONSO UREBA como actos indispensables), para los cuales se entiende que existe una suerte de representación legal, y distinguiendo de nuevo entre las dos reglas del artículo 15 LSA.

La regla general, recogida en el artículo 15.1 LSA, viene a ser la negación de una verdadera representación y la consecuente responsabilidad (extracontractual, como se fundamenta acertadamente) de los llamados actuantes; salvo que se sometan los actos a la condición suspensiva de la posterior inscripción y asunción por parte de la sociedad (supuesto que no plantea mayores cuestiones que el juego de la condición) y salvo siempre los actos indispensables para la inscripción. Se distingue claramente entre la figura del *falsus procurator* y el representante aparente, y se niega la existencia de un apoderamiento general tácito por el hecho de que la fecha de comienzo de las operaciones sociales coincida con la fecha de la escritura de constitución.

Dentro también de la regla general se estudia la cuestión de la ratificación por parte de la sociedad ya inscrita, regulada en el artículo 15.3 LSA en relación con el propio 1.259 del Código Civil, concluyendo que sólo libera a los actuantes de responsabilidad si se realiza dentro de los tres meses siguientes a la inscripción, que es competencia del órgano de administración y no sólo de la Junta, y que debe realizarse de forma expresa.

La regla especial, contenida en el artículo 15.2 LSA, se denomina representación voluntaria de la sociedad en formación (dejando a un lado la representación legal para realizar los actos necesarios para la inscripción) y puede darse tanto a favor de los que serán administradores como a favor de mandatarios extraños, rigiéndose por las normas generales de los poderes.

De nuevo se centra en la sociedad irregular y se destaca la extensión legal de la representación (dado que la sociedad queda obligada en más casos que cuando está en formación, prescindiendo de la apariencia de representación) y la distorsionadora superposición de regímenes en la materia, dado que a partir del artículo 16 LSA cabe distinguir entre el pactado contractualmente por los socios (órgano de administración) y el legal, es decir, el propio de la sociedad colectiva o civil (socios gestores); concluyendo que la situación de representación (voluntaria) aparente sólo beneficiará a los terceros de buena fe, mientras que el régimen legal es aplicable en todo caso.

Tratada la representación, el capítulo cuarto se adentra en la responsabilidad social, cuestión básica en el artículo 16 LSA, que como norma sancio-

nadora aplica el régimen subjetivo de la sociedad civil o de la regular colectiva (sociedad colectiva irregular, concreta la autora dogmáticamente). Se matiza que la apariencia creada es distinta según se trate directamente de una sociedad colectiva irregular o de una sociedad de capital irregular (a la que se aplica el régimen de la colectiva irregular como sanción) y parece concluirse que en la sociedad colectiva ordinaria, la deuda y la responsabilidad (partiendo de la clásica distinción de BRINZ) recaen sobre la sociedad y sobre el socio (subsidiariamente), mientras que en la sociedad irregular de capital la deuda es de la sociedad y la responsabilidad de la sociedad y (subsidiariamente) de los socios, como *nuevo centro de imputación*.

Se estudia especialmente la responsabilidad del socio no consciente de la irregularidad (quien no participa activamente en las operaciones), apuntando la tesis (mayoritaria) de tratamiento igualitario con el socio «consciente» y las tesis de exoneración o de responsabilidad limitada, valorando los intereses en juego y la dicción literal de la ley (que no distingue) y concluyendo que son responsables pero hasta el límite de su aportación prometida (lo que es muy discutible de *lege lata* y aunque se aleguen criterios de equidad).

También se trata separadamente la responsabilidad del administrador no socio, ex artículo 120 del Código de Comercio (que con la doctrina mayoritaria debe entenderse como solidaria y no sustitutiva de la responsabilidad social), defendiendo su aplicabilidad aunque forme parte del régimen de la colectiva irregular y no estrictamente de la sociedad de capital irregular.

La tercera y última parte del tratado se dedica a las operaciones societarias internas, en concreto a la modificación subjetiva de la sociedad y la disolución, dada su trascendencia al incidir en el régimen de responsabilidad.

La modificación subjetiva se trata en el capítulo quinto, partiendo de la intransmisibilidad de las acciones o participaciones antes de la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil (arts. 62 LSA y 28 LSRL), matizada por la tesis más flexible de autores como GIRON, que admiten la transmisión subjetiva de la condición contractual de fundador. Sustituyendo la tesis anterior, se propone configurar la modificación subjetiva como un supuesto de novación extintiva o «refundación» de la sociedad, manteniendo en todo caso la inexistencia de acciones hasta la inscripción y la plena aplicabilidad de los artículos 62 LSA y 28 LSRL, así como la identidad entre socio y fundador.

En cuanto al resto de las modificaciones de la sociedad (mal llamadas subjetivas, puesto que en realidad se habla de modificaciones del contrato social u objetivas), se mantiene el carácter de especie de la sociedad de capital irregular y la aplicación interna de lo pactado entre los socios (no del régimen de la sociedad colectiva general) para la adopción de acuerdos sociales ordinarios, así como la necesidad del consentimiento unánime de los socios para las modificaciones esenciales (modificación de estatutos, que sería una «refundación» objetiva).

Volviendo a la modificación estrictamente subjetiva, se tratan separadamente los efectos frente a tercero derivados del cambio de socio, confirmando la tesis de la novación y protegiendo en todo caso al tercero, en cuanto que dicha transmisión no puede liberar de responsabilidad al socio saliente.

El capítulo sexto se dedica a la disolución, como operación interna de trascendencia y posible última fase de la vida de la sociedad irregular (dado que cabe también su inscripción y regularización *sine die*).

Se centra en el estudio de la acción de disolución de que goza cada socio conforme al artículo 16 LSA y que provoca diversas controversias doctrinales

y concluye, partiendo de la unidad sistemática de los artículos 15 y 16 LSA, que dicha acción existe en cualquier sociedad antes de su inscripción al concurrir las circunstancias de retraso excesivo o mutuo desistimiento del contrato, sin entrar en la distinción entre sociedad en formación e irregular que en esta materia divide a la doctrina. En concreto se trata de su naturaleza jurídica como causa (matizando que es más bien «forma» de disolución) de origen legal y por ello (al deber cumplir determinados requisitos) se excluye configurarla como un supuesto de desistimiento *ad nutum*. Se entiende también que es una causa de disolución específica, distinta de la denuncia de los artículos 1.705 del Código Civil o 224 del Código de Comercio, dado su distinto ámbito de aplicación y los distintos intereses en juego.

Se admite la disolución por la causa del artículo 16 LSA, tanto para la sociedad en formación (cumplidos los requisitos que se establecen) como para la sociedad irregular, entendiéndose que en el primer caso se tutela el interés del socio en que la sociedad realice el fin social, y en el segundo la voluntad electora del tipo social (entendiéndose con buen criterio que los socios causantes de la irregularidad o socios conscientes no pueden ir contra sus propios actos, solicitando la disolución por una causa que les es imputable).

Por último se afirma que la disolución es total y no parcial (sin perjuicio de una posible renovación del consentimiento por los socios restantes), lo que es coherente con la configuración de dicha disolución como causal y no como desistimiento *ad nutum* o plenamente voluntario.

Como conclusión se puede señalar que el presente libro expone con profundidad, y desde un punto de vista no sólo dogmático, la situación y régimen jurídico de la sociedad irregular de capital, utilizando una sistematización que en general permite una mejor comprensión de la materia, sin que se pueda negar su origen como tesis doctoral.

RAFAEL CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS
Registrador de la Propiedad

MANRIQUE DE LARA MORALES, JULIO: *La mora del deudor en las obligaciones civiles de hacer*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2001. Un tomo de 568 págs.

Para incurrir en mora, no basta con que el obligado se retrase en el cumplimiento de su obligación, sino que se precisa además el requerimiento del acreedor. Tan sólo el artículo 1.100 del Código Civil y algún otro suelto se ocupan de este punto.

Con tan escasos mimbres legales, el autor de este libro ha conseguido hacer un completo cesto donde se desarrolla con gran amplitud toda la doctrina aplicable a la materia de la mora y sus consecuencias en las obligaciones de hacer. Precisamente esta especial clase de obligaciones han adquirido una creciente importancia en las relaciones contractuales de nuestro tiempo. En efecto, el sistema económico actual se basa principalmente en el llamado sector de servicios y su entramado gira alrededor de las relaciones entre consumidores y usuarios y quienes les proporcionan las prestaciones necesarias por vía de dichas obligaciones de hacer.

Así lo resalta el autor en la introducción del libro, que ha escrito sobre la base de su Tesis Doctoral, avalada ésta por las máximas calificaciones, según

nos dice el que fuera Presidente del Tribunal juzgador. Aquí se hace una exposición, tanto de la legislación española como de la comparada, y se recoge un amplio estudio doctrinal y jurisprudencial, previa una teoría general de las obligaciones de hacer.

El libro se divide en tres partes, siendo la primera la que expone estas generalidades de las obligaciones de hacer, punto inicial de la investigación. En ella se contempla el concepto de esta especial clase de obligaciones a partir del Derecho Romano, con su evolución posterior en el Derecho intermedio, destacando la regulación en las Partidas, para pasar a la etapa de la precodificación, con los antecedentes francés e italiano que influyeron en nuestro Código Civil. A la hora de distinguir la obligación de dar de la de hacer, la doctrina adopta dos posturas: la negativista define la obligación de hacer por exclusión respecto a la de dar, mientras que la positivista le da sustantividad propia, definiéndola como aquella cuya prestación consista en la ejecución de un comportamiento o una conducta tan amplia y lícita como el Derecho permita.

Cuestión principal, a efectos de su cumplimiento, es distinguir entre la obligación fungible y la no fungible; en el primer caso, el acreedor podría obtener el cumplimiento *in natura*, aunque el deudor no coopere, mientras que en la obligación no fungible el cumplimiento sólo puede realizarlo el deudor y si éste no cumple, únicamente podrá obtenerse un cumplimiento equivalente, suplido por la indemnización de daños y perjuicios. Sobre la base de estas distinciones, el autor estudia los criterios generales aceptados por el ordenamiento español, según el prisma de la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, comparándolos con las soluciones que al efecto existen en Italia y Francia para hacer efectivas por coerción las obligaciones de hacer.

Otro punto al que el autor concede especial atención, dentro de esta primera parte del libro, es la distinción, dentro de las obligaciones de hacer, entre aquellas que sólo se fijan en los medios a emplear y las que además y sobre todo requieren un resultado patente y positivo. En las obligaciones de medios o de actividad, la prestación supone una conducta diligente del deudor que, aunque se dirija a conseguir un resultado, éste no se incluye necesariamente en el contenido de la obligación; basta con que se preste la diligencia necesaria que sea normalmente suficiente. En las obligaciones de resultado, el deudor está obligado, expresa y finalmente, a conseguir el resultado pactado, que es parte esencial de la prestación. El sistema de responsabilidad y la carga de la prueba son las principales repercusiones de la distinción, tal como lo explica el autor.

El segundo capítulo del libro se titula «La mora del deudor, concepto, presupuestos y requisitos», y entra en el tema central de la tesis. Se abordan, en primer lugar, la noción básica que se va a estudiar, que es precisamente la mora del deudor. La doctrina tradicional consideraba que la *mora debitoris* era una situación de simple retraso en el cumplimiento de la obligación, cualificada por determinados presupuestos y efectos con el resultado especial de agravar la responsabilidad del deudor. Otros autores entienden que se caracteriza por un retraso culpable en el cumplimiento de la obligación. El presupuesto básico para que se origine la mora es, precisamente, el incumplimiento de la obligación, noción que el autor analiza para pasar a estudiar los requisitos que han de concurrir para considerar al deudor constituido en situación de mora y que son el carácter positivo de la obligación y su exigibilidad, la liquidez de la deuda, la imputabilidad del incumplimiento al deudor y la necesidad de interpelar o intimar a ese deudor. Sólo se da la mora automática en los supuestos del

segundo párrafo del artículo 1.100, que son cuando la ley o la propia obligación así lo establezcan y cuando la interpelación resulte excluida por la misma naturaleza o circunstancias en que la obligación se contrajo. El doctorando hace un análisis completo de estos supuestos.

En el tercer capítulo del libro titulado «Aspectos específicos de la mora del deudor en las obligaciones civiles de hacer», que es el más amplio de la obra, pues ocupa casi 300 páginas, se analizan las cuestiones relativas al cómputo del tiempo de cumplir la obligación, que servirá para determinar las consecuencias que se han de derivar del retraso en el cumplimiento, según sea la obligación pura o sujeta a plazo. Una cuestión especial puede darse en aquellas obligaciones cuyo cumplimiento no sea inmediato, en las que cabe que el deudor no caiga en mora, si ésta ya ha iniciado la ejecución de la prestación, siempre que medie buena fe y de acuerdo con los usos normales del negocio. Se examinan las consecuencias de la mora según se trate de obligaciones de hacer de la clase de medios o las de resultado. El autor consigue una exhaustiva exposición en el ámbito de nuestro ordenamiento y también en los sistemas francés, anglosajón y germánico.

Al final del libro se trata de la clausula penal moratoria que suele darse en los contratos creadores de las obligaciones de hacer y que puede ser un medio eficaz para señalar la cuantía de la indemnización. Otro tema que también se aborda es el referente a la cooperación del acreedor al cumplimiento de la obligación, que puede tener una gran importancia práctica, sobre todo con el fin de que el deudor pueda liberarse de la obligación a través del cumplimiento y, por último, la posibilidad de consignar en estas obligaciones, punto escasamente regulado, pero que el autor trata de construir hábilmente.

Repetimos que resulta sorprendente que con tal carencia de preceptos legales, reguladores del tema, el autor haya conseguido una tesis seria y bien articulada en la que se elabora una doctrina tan completa sobre los supuestos y efectos de la mora cuando el deudor se retrasa en el cumplimiento de las obligaciones de hacer.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GIJÓN

GALINDO DORADO, RAQUEL: *Los auditores ante el principio de empresa en funcionamiento: teoría y práctica*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2001. Un tomo de 310 págs.

Estamos en una época en la que algunas empresas, con mayor frecuencia que la deseable, pasan por períodos de crisis motivadas por dificultades económicas u otras causas de índole financiera. Claro que lo normal es que la insolvencia no se presente de pronto sino que suele estar precedida de un estadio previo de circunstancias adversas, tanto jurídicas como financieras, que podría calificarse de «preinsolvencia».

El fenómeno es universal y en el Derecho comparado se intenta la prevención de estas insolvencias mediante el tratamiento en sede consursal de las dificultades empresariales y la implantación de un sistema de alarma que descansa sobre la verificación y posterior emisión por la auditoría de cuentas sobre si se han cumplido o no los presupuestos de una empresa en correcto funcionamiento.

En España se creó, en 1983, el Registro de Economistas Auditores; a partir de 1984 se vienen impartiendo cursos de formación de auditores en el Instituto Universitario de Administración de Empresas de la Universidad Autónoma de Madrid, y en 1985 se celebró en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo de Santander un curso sobre «Contabilidad y Auditoría en España ante la CEE». Una de las participantes, RAQUEL GALINDO DORADO, con dilatada experiencia profesional en este campo y que profesa en la citada Universidad Autónoma, ha llevado a cabo una escrupulosa labor de investigación en varios Registros Mercantiles, y como resultado de sus trabajos ha redactado su Tesis Doctoral, que se nos ofrece en este libro.

Como se anuncia en su título, el trabajo tiene una doble faceta, en cuanto se inicia con una parte teórica, y se concluye con la aplicación práctica de los principios, según el resultado del trabajo estadístico llevado a cabo.

En la primera parte se hace, pues, un análisis histórico y doctrinal de la teoría del principio de empresa en funcionamiento, recogiendo en el capítulo I las aportaciones anglosajonas sobre el particular. Se concluye que este principio designa una determinada forma de realizar el cálculo y que hay una clara divergencia entre la práctica contable y la teoría acerca del principio, pues mientras esa práctica contable es coherente y está bien definida, la teoría es notablemente confusa. En el capítulo II se analizan las aportaciones teóricas de los autores españoles, no numerosas, pero sí de calidad y amplio contenido, que siguen en general las doctrinas anglosajonas, pero con características propias que suponen un claro valor añadido.

En el capítulo III se analizan las definiciones que del principio de empresa en funcionamiento se dan en las normas legales y pronunciamientos profesionales, destacando la ambigüedad conceptual que se da en las vertientes teóricas, epistemológica y en relación con los demás principios.

En el capítulo IV se estudia el funcionamiento del principio en las normas contables que se formula como la hipótesis básica para la elaboración de los estados contables. En cuanto a las normas de la auditoría, se analizan las conocidas actualmente y se pone en relación el principio con los mercados financieros y la demanda social llamada «gap de expectación».

Y esta primera parte termina con el capítulo V del libro donde se estudia el comportamiento del auditor en la aplicación del principio desde el punto de vista teórico del modelo racional de ese comportamiento, apoyándose en las aportaciones teóricas más destacadas de la doctrina anglosajona y española, y se define lo que sería un sistema de anticipación del fracaso empresarial al servicio de los mercados financieros y el papel que en tal sistema puede desempeñar el auditor.

La segunda parte de la tesis es, como se ha dicho, un estudio empírico del comportamiento en España de la auditoría respecto del principio de empresa en funcionamiento, comprendiendo los capítulos VI a VIII. En el primero de éstos se describen los criterios seguidos para la selección de la muestra de empresa, objeto de estudio, y de los procedimientos utilizados para la obtención de los datos contables. Se elabora una base de datos financiero-contables a partir de los estudios financieros de las empresas de la muestra depositados en el Registro Mercantil.

En el capítulo VII se hace un análisis del alcance y contenido de las opiniones manifestadas por los auditores en sus informes, de donde se deducen las conclusiones respecto al comportamiento del auditor español a la aplicación de las normas de la Auditoría.

Y en el capítulo VIII se recogen los modelos de predicción de quiebra más conocidos, aplicándoles a la muestra elegida de empresas con el propósito de contrastar su eficacia como instrumento para la predicción del fracaso empresarial, presentándolos la autora como herramientas útiles para que el auditor aplique mejor el principio de empresa en funcionamiento.

Como final, la autora incluye en el capítulo IX las conclusiones de su investigación, que se orientan principalmente a explicar el comportamiento de los auditores españoles en su aplicación del principio de empresa en funcionamiento respecto de las empresas que constituyen la muestra investigada. Los datos obtenidos deben interpretarse de acuerdo con las teorías adoptadas o en uso y con el verdadero contenido de la demanda social de anticipar el fracaso empresarial para los mercados financieros.

Junto a estas conclusiones, la autora añade algunos interrogantes acerca del futuro de la aplicación del básico principio de empresa en funcionamiento que se ha estudiado, presentados desde la perspectiva de la auditoría y que entrañan unas propuestas para ser debatidas en su ámbito profesional.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

MARÍA TERESA ALONSO PÉREZ: *La construcción en finca ajena. Estudio del derecho de superficie y de los derechos de sobre y subedificación*. Editado por el Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2000. Un tomo de 385 págs.

Se trata de un tema bastante interesante y de gran interés jurídico-práctico en la actualidad, como lo son todos los relativos a las figuras civiles con una proyección, que podríamos calificar de urbanística.

La obra comienza con un estudio preliminar que da paso al grueso del estudio, el cual se divide en dos partes. La primera parte dedicada al derecho de superficie, y la segunda parte, que se refiere a los derechos de sobreedificación y subedificación, como previamente había quedado reflejado en el subtítulo de la monografía.

El referido capítulo preliminar aborda la disociación jurídica de la propiedad inmobiliaria y sus límites en nuestro ordenamiento jurídico-privado, partiendo del análisis del artículo 350 del Código Civil, referido a la extensión vertical del dominio y a la regla *superficies solo cedit* contenida en el artículo 358 del mismo cuerpo normativo, el carácter dispositivo o imperativo de ambos preceptos y la posibilidad de su derogación. Finaliza analizando el tema de la servidumbre como medio para construir en finca ajena, reteniendo la propiedad de lo construido como el caso de las casas empotradas.

La primera parte de la monografía, dedicada al derecho de superficie, se subdivide en tres capítulos que finalizan con una recapitulación y conclusiones. El primero de ellos, como no podría ser de otra forma, se refiere a la regulación y las clases de derecho de superficie para construir, exponiendo los problemas de la legislación civil, concretamente de los artículos 1.611 y 1.655 del Código Civil; la regulación de la Ley del Suelo (de 1956, de 1976, de 1992 y la de 1998), y por último se refiere a la regulación del derecho de superficie en la legislación hipotecaria.

Posteriormente, el capítulo segundo se refiere a la caracterización del derecho de propiedad sobre lo construido que obtiene el titular del derecho

de superficie, y lo hace desde el punto de vista de nuestro ordenamiento como derogación del principio de accesión, repasando el estudio doctrinal y jurisprudencial al respecto, y, a su vez, comparándolo con el planteamiento del problema que se realiza en el sistema francés en base a la construcción de la disociación horizontal de la propiedad inmobiliaria. Como punto interesante que destacar, pone su atención en la obligación de efectuar la construcción y el plazo para su cumplimiento, abordándolo desde la perspectiva urbanística, teniendo en cuenta el artículo 289-1.º de la Ley del Suelo, la autonomía de la voluntad de las partes, y del artículo 16-1.º, c) del Reglamento Hipotecario.

El capítulo tercero de esta parte, y bajo la rúbrica de la búsqueda de las limitaciones de la disociación del dominio que articula el derecho de superficie, se refiere al objeto, la duración y las limitaciones formales, donde se hace referencia al carácter constitutivo de la inscripción registral y las menciones de la inscripción. El grueso del capítulo lo constituye, sin duda, el importante punto de la duración del derecho, donde expone las distintas posiciones doctrinales en torno a la perpetuidad o no del derecho, y cuál es la duración en otros ordenamientos (italiano, francés y alemán).

Con un gran equilibrio expositivo, la segunda parte de la monografía, dedicada a los derechos de sobreedificación y subedificación, también se subdivide en tres capítulos. El primero de ellos titulado «Los efectos de los derechos de sobreedificación y subedificación», analiza la disociación perpetua de la propiedad inmobiliaria que producen, pero desde el punto de vista de las figuras que la articulan, como es la propiedad horizontal y el artículo 398.4 del Código Civil. Posteriormente se detiene en examinar los límites de dicha disociación perpetua, en base a la necesaria formación de una comunidad sobre el suelo a fin de su mantenimiento a perpetuidad.

El capítulo segundo aborda un tema de importancia técnico-jurídica, como es el analizar la naturaleza jurídica de los derechos examinados.

Por último, el capítulo tercero, al igual que ocurría con el derecho de superficie, se centra en determinar la búsqueda de las limitaciones de los derechos de sobre y subedificación, analizando cuestiones como la duración de los derechos (analizando el plazo de ejercicio y el anulado art. 16-2.º del Reglamento Hipotecario), la ausencia de limitaciones formales, pues la inscripción no es de carácter constitutivo, y las menciones que debe contener el acuerdo creador de estos derechos, como el número de plantas a construir, las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas o al menos los criterios para su determinación, y las normas del régimen de comunidad, y la parte más práctica referida al objeto sobre el que se pueden constituir estos derechos, sobre o bajo finca edificada, en edificio meramente proyectado, o sobre o bajo fincas sin edificar.

La obra será imprescindible para los profesionales vinculados al estudio y a la práctica de temas de gran actualidad como son estas figuras civiles de proyección urbanística.

Por eso creemos que este es un libro importante, por el que felicitamos a su autora.

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

IGLESIA MONJE, ISABEL DE LA: *El principio de conformidad del contrato en la compraventa internacional de mercaderías*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2002. Un tomo de 461 págs.

La rapidez de las comunicaciones que caracteriza a la época actual, hace que las relaciones comerciales, al ser más fáciles, exijan una regulación cada vez más uniforme para superar la fragmentaria de los distintos países. La norma de tinte internacional, que antes se aplicaba casi excepcionalmente porque se partía de la base de conceder grandes miramientos a los ordenamientos internos, es ya, en los tiempos que corren, la pauta a la que se acude más generalmente. Ahí tenemos ya toda una serie de Reglamentos, Directivas y Recomendaciones de la Unión Europea que van conformando, poco a poco, un uniforme entramado jurídico al que se conoce sin rebozo como Derecho europeo.

Una de las figuras que más se prestan a la necesidad de uniformar criterios es el Derecho de obligaciones y, dentro de él, el contrato de compraventa como paradigma de intercambio de bienes y servicios entre partes de distintas nacionalidades. Y como este comercio internacional va *in crescendo*, es ya hora de sustituir, no paulatinamente sino con urgencia, los viejos y particulares preceptos que en nuestros Códigos se ocupaban de la evicción por saneamiento por otras normas, más uniformes y expeditivas, que acudan a solucionar estos problemas con mejores auspicios de éxito.

Por eso se nos dice en la introducción de este libro, que todos los países y organismos internacionales que prestan su atención al comercio internacional buscan una tendencia unificadora de la legislación aplicable al contrato de compraventa, realizando esfuerzos importantes que han culminado con la Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías, hecha en Viena el 11 de abril de 1980, ratificada por España el 17 de julio de 1990.

La autora de este libro es MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE, Profesora de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid, que tiene en su haber varias obras, entre ellas su Tesis Doctoral sobre el derecho de superficie, editada por el Centro de Estudios Registrales, y a la que nuestros lectores conocen por ser colaboradora habitual de esta Revista.

El libro se centra en el estudio de la parte que el citado Convenio Internacional de Viena dedica a la compraventa de mercaderías, y en especial a estudiar las obligaciones del vendedor, donde se enuncia el principio de conformidad material de las mercaderías regulando, junto a la obligación primaria de entregar la cosa, la especial de hacerlo según las condiciones establecidas en el contrato y de acuerdo con las normas que se especifican en el artículo 35 del Convenio.

Varias son las Directivas comunitarias que se han ocupado de estas materias que la autora recoge, como la de 1985, de responsabilidad civil por los daños causados por los productos defectuosos; la de 1992, relativa a la seguridad general de los productos, y la última, por ahora, que es la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999, sobre la venta y la garantía de los bienes de consumo. Estas disposiciones ponen de creciente actualidad el principio de conformidad que ha vuelto a resurgir con gran importancia, al ser el punto central que se contempla.

La autora examina el Convenio de Viena y las normas comunitarias, haciendo un estudio comparativo de las modernas normas con nuestro ordena-

miento jurídico interno, plasmado en el Código Civil y el de Comercio, con lo que intenta observar las posibilidades de las normas que de un modo u otro se nos van a imponer o incorporar.

En el capítulo introductorio se hace un análisis de la progresiva y creciente necesidad de la unificación legislativa de la compraventa internacional de mercaderías, estudiando las relaciones de la falta de conformidad con la autonomía de la voluntad, los usos y las prácticas negociales en la compraventa internacional, para lo que acude a las reglas de interpretación y la integración de las posibles lagunas que se pueden obtener aplicando las reglas de la Convención.

En el capítulo primero se trata de la configuración jurídica del principio de conformidad material de las mercaderías, considerando la no conformidad como presupuesto básico para que surja la garantía legal del vendedor; a tal efecto se aceptan como criterios determinantes de esa no conformidad, los defectos de calidad, tipo y forma, que son los propuestos por la Convención, contemplando también los casos de inconformidad que pueden nacer de la cantidad, el tiempo y la entrega incorrecta.

El comportamiento del comprador ante la falta de conformidad material es el objeto del segundo capítulo del libro, donde se contempla el momento inicial del examen que éste debe hacer de la mercadería, con la consiguiente comunicación de esa disconformidad y sus motivos al vendedor, salvo que existan causas razonables que excusen de tal comunicación.

En el capítulo tercero se acude a que el vendedor pueda rehacer el principio de conformidad material de las mercaderías mediante la subsanación de los defectos advertidos, siempre que fuera posible, antes de la fecha límite de la entrega, exponiendo al efecto el tiempo, el lugar y el modo de subsanar. El capítulo se completa con el estudio de la subsanación en el Código Civil en el de Comercio y en la Directiva sobre la venta y las garantías de los bienes de consumo, tal como lo disponen los principios de UNIDROIT y el futuro Código Europeo de los Contratos.

El libro termina con unas bien redactadas conclusiones, donde la autora condensa la doctrina expuesta, resumiéndola al decir que con el principio de conformidad se introduce la regulación de unas normas de conducta o de comportamiento a seguir por las partes contratantes, en cada caso concreto, que las protege frente a la otra, equilibrando las consecuencias de su actuación concreta. Se trata, dice, de una regulación eficaz en la valoración del esquema de intereses e imputaciones de ambas partes, realizado bajo criterios generales y abstractos que, desde luego, consigue la autorregulación de las partes y en todo caso la actuación de los Tribunales en caso de falta de acuerdo. Supone una resolución ágil de problemas prácticos que nos aproxima al progreso que supone este principio de la conformidad.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

GASPAR LERA, SILVIA: *La acción de petición de herencia*. Colección Técnica, Derecho Civil. Editorial Aranzadi, 2001. Un tomo de 203 págs.

La acción de petición de herencia, o *hereditatis petitio*, por la que el heredero persigue la recuperación de los bienes hereditarios en base al reconocimiento de su título sucesorio, ya era en el Derecho romano una acción espe-

cífica, creada para resolver la reclamación conjunta por el heredero de los bienes hereditarios en cuanto caudal relicto y contra quien discute su condición de tal.

Pues bien, este medio procesal, del que dispone el heredero para reclamar los bienes hereditarios de quien los posee indebidamente arrogándose la condición de sucesor del causante, se ha caracterizado por la ausencia a través del tiempo, con la salvedad de las Partidas, de una regulación no ya sólo rigurosa sino específica. En la actualidad sirven de muestra los únicos tres preceptos del Código Civil que hacen referencia a la institución, a saber: artículos 192, 1.016 y 1.021.

Así las cosas, se revela como tarea compleja el estudio de la citada acción, todo en ella es cuestionable: concepto, objeto, naturaleza, legitimación, prescripción... Sin embargo, la dificultad no ha hecho desistir en el empeño a la profesora SILVIA GASPAR, que con la monografía: «La acción de petición de herencia» hace un examen exhaustivo de la misma.

La autora, con rigor, sistemática, sentido común y en base al único material existente: derecho histórico, jurisprudencia y opiniones doctrinales, ha estructurado la investigación en cuatro partes perfectamente delimitadas y a su vez conexas, en las que manifiesta su criterio debidamente fundamentado sobre las interrogantes del tema.

Respecto de la naturaleza personal o real de la acción, es cierto que su trascendencia en la praxis es escasa, dado que la Jurisprudencia, con independencia de la misma, ha declarado reiteradamente que la acción se extingue en todo caso por el transcurso de treinta años sin que su titular lo hubiera ejercitado, y en lo que respecta a la competencia judicial por razón del territorio, según la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, será competente el juez del último domicilio del causante.

Pese a ello, el lector agradece el estudio de la naturaleza de la acción porque las aportaciones que se suscriben en el libro, necesariamente inmediatas al estudio de aquélla, como el carácter no universal del objeto, la calificación de la acción como de condena o no declarativa, su naturaleza variable, diferenciación con la reivindicatoria, conducen a un mejor entendimiento de la institución.

El conocimiento de la autora del derecho de sucesiones se revela en el análisis que hace de la legitimación activa y pasiva de la acción. Partiendo de que la legitimación activa en la acción de petición de herencia corresponde, en términos generales al heredero, examina el tema atendiendo a los diferentes matices de la institución hereditaria (condicionada, a plazo) y a la situación del instituido en la herencia (heredero fiduciario o fideicomisario, coheredero, legitimario). Para ello estudia con detenimiento cuestiones como el momento de la delación o vocación efectiva de la sucesión y la naturaleza germánica de la comunidad hereditaria.

En particular, es objeto de análisis la figura del legitimario que, como bien dice la autora, sólo en su condición de heredero (la atribución de la legítima puede ser a título de herencia, de donación o de legado) está legitimado activamente en el ejercicio de la acción. Si bien el legitimario ya cuenta con acciones específicas ante la lesión cuantitativa o cualitativa de la legítima, por lo que la profesora GASPAR considera con buen criterio que en estos supuestos son suficientes y preferentes las respectivas acciones, si bien para la reclamación de los bienes hereditarios que excedan de la porción legitimaria será procedente el ejercicio de la acción de petición de herencia.

Con especial acierto, la monografía trata la figura del administrador que carece de la condición de heredero, cuya legitimación activa depende del modo de su provisión, así si ha sido nombrado convencionalmente por los integrantes de la comunidad hereditaria requerirá mandato expreso de éstos; si el nombramiento fuera judicial se considera legitimado en base al artículo 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, y si es nombrado por el causante, se estará a lo indicado por éste.

El estudio del poseedor de los bienes hereditarios, legitimado pasivamente en la acción de petición de herencia, es objeto de especial atención, y en particular se responde a los interrogantes sobre quiénes pueden ser demandados cuando al tiempo de la demanda, *el possessor pro herede* (posesión alegando título de heredero) y *el possessor pro possessore* (posesión sin alegar título alguno) han dejado de poseer los bienes hereditarios reclamados, bien porque los han transmitido a título singular o universal a un tercero o porque han fallecido y han sucedido en ellos sus herederos.

Así las cosas, son varios los sujetos legitimados pasivamente:

— De una parte, los ex-poseedores *pro herede* o *pro possessore* (y en la misma medida sus herederos) de los bienes hereditarios, siempre que en la desposesión medie una contraprestación que permita el mecanismo de la subrogación: transmisión a título oneroso, indemnización por motivo de la destrucción, pérdida o deterioro de las cosas de la herencia, o por expropiación forzosa de los inmuebles hereditarios...

— De otra, los compradores de la herencia, en la consideración de que si bien no adquieren, en virtud de dicha compra, la condición de heredero, sí devienen titulares de la universalidad de bienes que es la herencia, al poseerla como un todo a pesar de no ser herederos.

El análisis detenido de la prescripción o ineficacia de la acción del *verus heres* y la correlativa usucapión por el demandado de los bienes, completado por el estudio de los aspectos procedimentales de la acción de petición de herencia, traslada al lector al no menos interesante campo del derecho real-procesal civil.

Así son abordadas en la monografía:

— Cuestiones de naturaleza procesal que carecen de mención específica en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y de los que la doctrina no se ha ocupado con suficiente detalle, como: competencia del órgano para conocer la demanda y procedimiento, aspectos procedimentales referentes al órgano judicial y al procedimiento que exige su eficaz ejercicio, extremos de la prueba, eficacia de la cosa juzgada.

— Interesantes planteamientos que han preocupado tradicionalmente a la doctrina sobre el plazo de prescripción de la acción de petición de herencia sobre el cómputo del plazo y la ineficacia en la acción de petición de herencia por causas ajenas a la prescripción. Siendo de particular interés el tratamiento del tema de la usucapión del poseedor *pro herede* o *pro possessore*, de la que la profesora GASPÁR se decanta hacia su eficacia, y los presupuestos determinantes de la misma.

Y para completar la obra, la autora estudia los efectos de la sentencia favorable al *verus heres*, fundamentalmente la restitución de los bienes hereditarios y los temas correlativos a la misma: frutos, gastos, accesiones, actos

de disposición y actos de administración de los bienes hereditarios. Para ello es objeto de análisis: la liquidación de la posesión; los artículos 464 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria en tema de irreivindicabilidad; y las normas de arrendamiento para determinar el mantenimiento o extinción de los arrendamientos formalizados por el poseedor vencido sobre los bienes hereditarios.

En definitiva, estamos ante una monografía de fácil lectura y contenido riguroso que no sólo aporta los criterios bien fundados de su autora, sino que también acerca al lector a los planteamientos doctrinales y jurisprudenciales tanto tradicionales como innovadores de las diferentes categorías jurídicas conexas con la institución en estudio, en el deseo, conseguido en mi opinión, de dar una visión completa de la acción de petición de herencia.

ELENA BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA

CORRAL DUEÑAS, FRANCISCO: *La finca y sus modificaciones*. Editorial Lex Nova, Valladolid. 2002. Un tomo de 378 págs.

La aproximación y estudio de cualquier texto —ya sea en forma de libro, artículo, dictamen o simple recensión— de don FRANCISCO no sólo resulta enriquecedor por sus aportaciones, su perspectiva, sus amplios conocimientos del fondo del tema a tratar..., sino que, además, en cuanto a la forma, es atrayente en principio y complaciente al final por la utilización del lenguaje claro, sencillo y de fácil lectura. Si a todo ello unimos el tema escogido sobre el que el autor es un verdadero maestro —por sus conocimientos teóricos y prácticos— el resultado es una excelente obra aconsejable por múltiples razones.

El subtítulo de la obra (Estudio jurisprudencial) puede inducir a error, pues puede creerse que se trata simplemente de una recopilación de sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y de la llamada jurisprudencia menor, que sin duda goza de gran consideración en el ámbito jurídico, Resoluciones de la DGRN, conexas por los temas a tratar cuyo punto común es la finca. Sin embargo, tal conclusión no es correcta, pues los vastos conocimientos del autor no sólo se reflejan en cada comentario y análisis de cada una de la jurisprudencia expuesta sino sobre todo en el hilo conductor de las cuestiones a analizar.

La aproximación a la finca desde la perspectiva jurisprudencial es, sin duda, un tema importante y necesario pues, recordemos que como fuente del derecho directa juega un papel trascendental y primordial en aquellos casos en que no aportan soluciones las otras fuentes, poniéndose de manifiesto su relevancia en la aplicación práctica del Derecho. Y nadie mejor que un Registrador y un profesional de la talla de FRANCISCO CORRAL para llevar a término dicho trabajo.

El autor nos presenta un amplio y completo estudio de la finca, empezando por su concepto, la registración de las modificaciones fundiarias, la declaración de obra nueva y el exceso de cabida, con la expresión del contenido de las sentencias que han analizado todos los problemas a lo largo de la historia.

La obra se desarrolla en cinco partes muy diferenciadas en cuanto al contenido, precedidas de una introducción que no tiene desperdicio. En ella se abordan temas en los que el autor es un excelente maestro, y que son claves para entrar de lleno en el estudio de la materia. Los asuntos tratados versan

sobre la publicidad inmobiliaria en el Registro, cuyo principal efecto es el de facilitar la cognoscibilidad de todos los datos jurídicos relativos a la finca; la finca como base de la publicidad registral y el principio de especialidad como pilar del sistema registral español; y por último, al ser un estudio jurisprudencial, aborda el tema de la interpretación de las normas desde dicha perspectiva donde resulta clave la doctrina contenida en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuyo valor doctrinal y orientador es indudable.

En la primera parte, el autor afronta el tema de la *finca* en sí, y nos presenta los distintos conceptos de la finca desde el ámbito jurídico donde se contemplan diversos aspectos o facetas distinguiendo entre funcional, catastral y registral. Seguidamente acomete el análisis de la finca en la jurisprudencia, exponiendo cómo, desde el punto de vista registral, no es frecuente que se defina la finca como verdadera base del Registro por el TS, de ahí precisamente la necesidad de acudir a las Resoluciones a fin de fijar el concepto de finca. En esta línea no podía faltar el estudio de las diferentes clases de fincas: rústicas y urbanas, continuas y discontinuas, matriz y dependientes, y dentro de este subgrupo, el análisis necesario de la propiedad horizontal, de las urbanizaciones o conjuntos inmobiliarios, del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y de las plazas de aparcamiento. Sin olvidar el tema de las fincas especiales como el agua, las concesiones administrativas, las explotaciones industriales, la medianería y el aprovechamiento urbanístico. No podía finalizarse el examen de la finca sin hacerse referencia a la perspectiva catastral de la finca que, en este caso, se realiza desde la normativa vigente y sus antecedentes.

La segunda parte del libro se centra en las *modificaciones fundiarias y su registración*. El autor expone la necesidad de mitigar la tendencia que imperó antaño de considerar estos actos —agrupación, agregación, división y segregación— como datos de mero hecho, sólo constatables en el Registro a efectos descriptivos y poco más, y, fundamenta como el triple prisma de la publicidad registral —noticia, efectividad y legalidad—, que han hecho mella en las disposiciones legales y en la jurisprudencia, configura la naturaleza, requisitos y efectos de las inscripciones de las modificaciones fundiarias señaladas. Analiza los cuatro tipos de modificaciones de la finca con idéntico esquema, lo cual hace posible un estudio muy sencillo de temas que muchas veces no lo son tanto. Así comienza su exposición, detallando el concepto y los caracteres de cada figura, a fin de adentrarse en el estudio de los requisitos personales, los referentes a las fincas, los formales, continuando con el reflejo registral de cada modificación y los efectos jurídicos que conllevan. Lo más interesante resulta el examen de cada requisito, pues se hace desde la perspectiva jurisprudencial entresacando los casos generales y los especiales que se dan en la práctica cotidiana.

La parte tercera hace referencia a una transformación de la finca: *la declaración* de obra nueva, negocio jurídico dirigido a configurar plenamente el objeto del derecho real de la edificación. Como institución jurídica de gran relevancia práctica, el autor aborda su estudio desde un esquema clásico, así parte de su naturaleza jurídica, de los elementos personales, reales, formales, y de la necesidad de la constatación de ciertos requisitos señalados por la legislación urbanística —edificación en suelo no urbanizable, cuestiones transitorias, certificación técnica y licencia de obras, exigencia de estos requisitos en poblaciones menores de 25.000 habitantes, división de finca que puede

encubrir obra sin licencia... Sin olvidar adentrarse en un tema de gran actualidad, como es el de la cesión de solar a cambio de futuras construcciones.

Tanto la segunda como la tercera parte constituyen el punto central de la obra de indudable interés práctico.

En la cuarta parte, el autor se refiere al *exceso de cabida*, a su constancia registral, al papel concordante que juega el catastro en este tipo de problemas, y al análisis de la jurisprudencia registral de esta cuestión.

Finaliza el autor el libro con un *resumen crítico* en el cual se formulan sus impresiones en relación con las cuestiones más sobresalientes que han sido tratadas a lo largo del libro, como si las modificaciones son de hecho o de derecho, el trascendente asunto de la construcción como derecho, el alcance y significado de la normativa sobre fragmentación de fincas, y la doctrina del Tribunal Supremo en torno a las modificaciones de fincas y declaraciones de obra nueva.

Un excelente trabajo que va dirigido no sólo a los estudiosos y/o profesionales del Derecho, a quienes aportará amplios conocimientos, sino que por su simplicidad y actualidad puede utilizarse por cualquier alumno de cuarto curso de la Facultad, que se enfrenta por primera vez al estudio de la propiedad y derechos reales y, sobre todo, de su acceso al Registro de la Propiedad. En cualquier caso, el interés del texto no es puramente teórico, sino que tiene gran trascendencia en la práctica por el minucioso examen que se realiza de los problemas y principalmente por el análisis fundamentado de las soluciones que aporta nuestra jurisprudencia.

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE