

SÁEZ LACAVE, MARÍA ISABEL: *La sociedad mercantil en formación*. Editorial Civitas. Tesis Doctoral. Madrid, 2001. Un tomo de 494 págs.

La legislación referente a las sociedades de capital contempla dos tipos o formas de constitución, que son la simultánea y la sucesiva. La sucesiva entraña un mecanismo tan complicado que aleja todo deseo de acudir a sus diversas fases, por lo que en la práctica tal procedimiento no se utiliza.

La constitución simultánea es, por supuesto, bastante más sencilla, pero aún así, tampoco tan fácil ni tan perentoria como a primera vista pudiera parecer. Ciertamente, la escritura se otorga en un solo acto, practicándose a seguido la inscripción en el Registro Mercantil. Pero todo ello supone una serie anticipada de tratos, trámites y acuerdos de los interesados que entrañan a veces no pocas fases que hay que ir superando hasta desembocar en el estadio final de la inscripción, que es el que otorga la plena personalidad a la sociedad.

La constitución simultánea no es, pues, un fogonazo que haga sociedad de lo que antes no lo era; hay un escalonamiento de actos que desembocan en esa fase final constitutiva y que merecen un estudio detallado para determinar los efectos que pueden producirse. Y eso es lo que hace la autora, MARÍA ISABEL SÁEZ LACAVE, en este libro, que recoge el trabajo realizado para redactar su Tesis Doctoral, haciendo un acabado y completo estudio que mereció la máxima calificación por parte del Tribunal.

El nacimiento de los entes corporativos, comienza diciendo, se caracteriza por ser un proceso singularmente complejo, constituyendo un iter reglado en el que se pueden distinguir tres fases, que son la sociedad en proyecto o en programación, la sociedad en formación y la sociedad ya inscrita. La fase preliminar supone que las partes, en uso de la autonomía de la voluntad y en atención a intereses comunes, coordinan sus relaciones adoptando la decisión de contratar. Una vez que se otorga la escritura hay un periodo interino, que se puede llamar de sociedad en formación, hasta que se produce la inscripción registral. Y con tal inscripción termina el proceso, dando lugar al nacimiento de la sociedad, definitiva y terminada.

El capítulo I del libro se dedica a estudiar los tratos iniciales que conforman la sociedad en programación y que constituyen un preludio común para la formalización del contrato. Aquí los interesados entablan contacto para concertar la explotación de un proyecto económico en común y aunque estos contactos no constituyen actos jurídicos en sentido estricto, tienen gran relevancia para iniciar la futura relación social, en cuanto que pueden desembocar en una relación contractual preparatoria de la constitución posterior de la sociedad. Este precontrato es contemplado por la autora en cuanto a su objeto y formalidades, dando paso después a un detallado estudio de lo que llama sociedad pre-fundacional. Son conceptos distintos, pues el simple compromiso de cooperar

para preparar la fundación de una sociedad de capital no precisa, para su validez, que las partes se obliguen adicionalmente a otorgar el correspondiente contrato. En cuanto a su naturaleza, la autora considera que la llamada sociedad prefundacional no constituye un estadio por el que necesariamente haya de transcurrir la fundación de la sociedad de capital, sino que se trata de una simple relación facultativa entre sus participantes en la etapa de programación y por ello no es un tipo societario especial, sino que se organiza según los tipos sociales personalistas. Como especialidades de este tipo societario antes de la fundación se estudian los problemas dimanantes de sus obligaciones con terceros, la responsabilidad de los socios por las deudas sociales y la transmisión del patrimonio y de la titularidad de los derechos y obligaciones de la sociedad prefundacional a la subsiguiente sociedad ya en constitución. Por último, se contemplan los problemas que pueden suscitarse si estas sociedades resultan nulas en su inicial período prefundacional.

En el capítulo II se estudia la sociedad en formación, en sentido propio, o sea, en el período que transcurre desde el otorgamiento de la escritura que contiene el contrato de sociedad hasta la inscripción en el Registro Mercantil. La autora nos expone los dos modelos existentes sobre el particular, a saber: el modelo obligacional, que establece que el otorgamiento de la escritura no produce efecto alguno hasta que no se inscriba, y el llamado modelo societario, importado de Alemania y que se ha introducido en nuestro Derecho en la reforma de la Ley de Anónimas de 1989. Este busca adecuar el interés de los terceros a la integridad del capital y el interés de los socios a participar en el tráfico. Con arreglo a estas directrices, la autora expone ampliamente la caracterización de la sociedad en formación, que se centra en su objeto, su personalidad y su naturaleza jurídica. El objeto primordial es obtener la inscripción en el Registro Mercantil y completar así la fundación de la sociedad de capital. La cuestión de la personalidad ha quedado totalmente despejada con la reforma, pues la nueva ley expresa en su artículo 15.2 que en la sociedad en formación se produce la unificación de la actuación del grupo y el aislamiento del patrimonio común. En cuanto a su naturaleza jurídica, cuestión debatida en la doctrina, la autora entiende que la sociedad en formación es un tipo autónomo que se caracteriza por conformarse con la forma jurídica en que aspira a convertirse.

Los capítulos III, IV y V constituyen el núcleo central del estudio, pues en ellos se hace una exposición amplia de las distintas facetas que componen la regulación de esta sociedad en formación.

Se empieza por analizar la personalidad jurídica y la capacidad de obrar, auténtico caballo de batalla de la doctrina mercantilista. La sociedad en formación ya se distingue por el nombre que la identifica y su capacidad de obrar que abarca toda la extensión del derecho material, aunque la mayor dificultad estriba en definir el status de la sociedad en formación. Concretamente el artículo 383 del Reglamento Hipotecario exige para inscribir derechos en el Registro de la Propiedad, la inscripción previa en el Registro Mercantil, con lo que parece excluirse a la sociedad en formación. En cuanto a la representación social, la doctrina mayoritaria entiende que el artículo 15 de la Ley de S.A. reconoce la existencia de un órgano de administración, pero con la particularidad de que la representación se contrae al ámbito de sus competencias orgánicas. Puntos interesantes que aquí se desarrollan son el entramado de derechos y obligaciones que conforman la condición de socio y de los fundadores, desde los actos iniciales hasta la conclusión de este

período transitorio. La responsabilidad de los actuantes es uno de los puntos fundamentales de este régimen de la sociedad no inscrita, en cuanto que el citado artículo 15 de la Ley de S.A. hace responsables a los administradores de todos aquellos actos o contratos celebrados en nombre de la sociedad en formación; la autora nos explica la ratio de esta regla y cita en su apoyo la normativa comunitaria y la que rige en Derecho comparado.

En el capítulo VI se estudia la inscripción en el Registro Mercantil que supone el final del período transitorio de formación y la atribución a la sociedad de su plena personalidad. Se produce una prolongación en cuanto el artículo 15.3 dispone que la situación jurídica de la sociedad en formación pasa plenamente a la sociedad inscrita; hay una vinculación de los actos y contratos celebrados con tal que la sociedad ya inscrita los acepte en el plazo de tres meses. La autora analiza la cuestión de la llamada responsabilidad diferencial que radica en tutelar el principio de la correspondencia del capital nominal con el capital real al tiempo de la inscripción y que se reconoce en el artículo 15.4, según el cual la responsabilidad es exigible una vez que la sociedad se haya inscrito.

El capítulo VIII, que es el último del libro, se dedica a la sociedad irregular, que es una sociedad en formación defectuosa y que tiene especial relevancia cuando se trata de sociedades de capital. A estos efectos, la autora resalta que el artículo 15 de la Ley de S.A. se refiere a la sociedad en formación, y el artículo 16 a la sociedad irregular. Ya en el prólogo, el profesor PAZ ARES apunta el acierto de la nueva doctora al hacer la distinción entre ambos conceptos. Si la sociedad irregular se caracteriza por someterse a las normas de la colectiva o de la civil, aquí no hay irregularidad, dice, hay transformación de un tipo social en otro. Tras estudiar cuándo y cómo se produce la frustración del tipo, la autora entra en el régimen jurídico de la sociedad irregular; ya desde la Ley de 1951 se motivó la tesis de la conversión «*ministerio legis*» de la sociedad irregular de capital en sociedad de tipo personalista, sobre todo en sus relaciones externas y en la responsabilidad de los socios. La inscripción *a posteriori* supone la aceptación de la tesis de la conversión del tipo capitalista de la que inicialmente era irregular.

El epílogo del libro, equivalente a las conclusiones con que normalmente suelen acabar las tesis doctorales, no deja de ser interesante en este caso, en cuanto que la nueva doctora parece enarbolar la bandera contraria a la necesidad de la inscripción de las sociedades en el Registro Mercantil para que éstas adquieran personalidad jurídica y sean verdaderas personas y no simples entes carentes de tal carácter. Rotundamente dice que la inscripción «no constituye» ni la personalidad jurídica ni la estructura corporativa, ni otorga la limitación de la responsabilidad, si no que son las partes quienes hacen todo eso al contratar. Hace una crítica del llamado sistema de concesión, que dejaba al soberano la facultad de dar categoría de personas a aquellas colectividades que tuviere por conveniente y pregunta por qué tolerar un control exhaustivo del Registro que puede demorar las inscripciones y si merece la pena someter a las partes a tantas exigencias para fundar una sociedad de capital.

Pero ella misma se da la contestación dos páginas después, al decir que el Registro es un instrumento eficiente en la medida que contribuye a abaratar los costes anudados a la contratación, tanto desde una perspectiva privada como pública, manifestada esta última en la función de control de legalidad. Podemos convenir, sigue diciendo, que las sociedades inscritas son más valio-

sas y seguras que las no inscritas, porque la inscripción garantiza la legalidad y facilita un nivel mínimo de información y transparencia, reduciendo la incertidumbre. El sistema registral tiene grandes incentivos para ser estricto, incluso aunque sea excesivamente celoso en ocasiones a la hora de calificar. Y termina reconociendo que la inscripción garantiza condiciones de contratación óptima cuando el mercado no está en disposición de poseerlas.

Estas razones, que la propia autora reconoce, son lo suficientemente decisivas como para compensar con creces las «exigencias» a la hora de constituir una sociedad de capital. Una vez inscrita la sociedad en formación, aquí estudiada de modo completo, adquiere toda una nueva categoría, como la del doctorado adquirido por la autora, por lo que merece la felicitación.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

DORREGO DE CARLOS, ALBERTO, y ARANDA ESTÉVEZ, JOSÉ LUIS: *Derecho de la propiedad horizontal* CISS-Praxis. Barcelona, 2000. Un tomo de 425 págs.

La gran mayoría de las viviendas o de los locales comerciales tiene actualmente su asentamiento en la figura de la propiedad horizontal, que viene adquiriendo una pujanza cada vez mayor en contraposición al contrato arrendaticio en declive patente.

La sensación de firmeza y permanencia que proporciona el dominio es un factor que inclina hacia esta institución nacida de la división horizontal de los edificios y que se adapta perfectamente a las necesidades de los usuarios, propiciando el éxito absoluto de estas construcciones, en términos que todos conocemos y no es preciso ponderar.

Jurídicamente, la propiedad horizontal ha supuesto una revolución definitiva en la sistemática de las normas clásicas del dominio, por lo que han sido precisas unas detalladas normas especiales para su regulación. Nuestra Ley de 21 de julio de 1960, que desarrollaba el artículo 396 del Código Civil, contenía una regulación bastante completa de la propiedad horizontal, pero necesitaba ya de algunos retoques. Estos se han introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, orientada a favorecer y facilitar estas relaciones de vecindad; otro retoque ha venido por la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, donde se regula el procedimiento monitorio especial para reclamar las deudas por gastos comunitarios.

El estudio general de la Ley de Propiedad Horizontal, y sobre todo de sus novedades, se hace en este libro por sus autores que son ALBERTO DORREGO DE CARLOS, Letrado de las Cortes, asesor de la Comisión de Justicia e Interior del Congreso de los Diputados, donde se preparó la reforma, y por ello con información de primera mano sobre el particular, y JOSÉ LUIS ARANDA ESTÉVEZ, Abogado del Estado, que se ha ocupado de los aspectos procesales que completan la reforma.

El libro contiene, además de una introducción donde se explica el sentido de las reformas, siete capítulos donde se estudia de modo completo la normativa sobre propiedad horizontal y los complejos inmobiliarios, incluyendo al final el texto consolidado de la ley, comparando su texto antiguo y nuevo.

En dicha introducción se hace una amplia exposición de las modificaciones introducidas tanto en la ley de 1999 como en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con todos sus detalles y motivos. Así se resaltan los cambios introduci-

dos en el régimen de adopción de acuerdos de las juntas de propietarios y de los medios para su impugnación, con abandono del antiguo sistema de la rígida unanimidad para poder establecer nuevos servicios e instalaciones de interés general, especialmente en cuanto a telecomunicaciones y servicios energéticos, con lo que se crean nuevos y mejores instrumentos para poder combatir conductas de los vecinos que se califican de inciviles.

También nos indican los autores que en el plano institucional las reformas han sido sustanciales. Así, se regula de nuevo el funcionamiento de los órganos, tanto unipersonales como colegiados, que gobiernan las comunidades de estos edificios, basándose en el principio de configurarlas con mayor libertad y eficacia.

Igualmente se han modificado los medios y procedimientos de comunicación de ámbito interno y se regulan la convocatoria de la junta y el desarrollo de sus reuniones, así como la documentación de sus acuerdos, fijándose de modo claro la responsabilidad de la comunidad frente a terceros acreedores. Reforma fundamental y especialmente urgente era la necesidad de poner remedio a la endémica morosidad de algunos propietarios poco proclives a cumplir sus obligaciones respecto a las deudas comunitarias; por ello se ha resaltado la afección real de los pisos o locales al cumplimiento de esas prestaciones económicas y se ha introducido la novedad de tener que aportar certificación del estado de deudas para poder realizar una transmisión del piso o local. La innovación más relevante, como nos dicen los autores, ha sido la regulación de la reclamación por vía judicial de esas deudas de la comunidad a través del juicio monitorio, punto que ha sido reformado por la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil para adaptarlo a la normativa procesal. Esta introducción del libro es útilísima en cuanto destaca los puntos más importantes de las modificaciones, tomando como base las propias deliberaciones de la Comisión Legislativa redactora, por lo que nos proporciona una valiosa fuente de información.

Teniendo en cuenta ya, naturalmente, las novedades introducidas, se contiene en el libro una completa exposición de la propiedad horizontal. En el primer capítulo se estudian los fundamentos jurídicos de esta figura como propiedad especial, en cuanto que es preciso distinguir entre sus diversos elementos formativos, unos privativos y otros comunes, cada uno de los cuales tiene su régimen jurídico especial, que se detalla ampliamente.

El capítulo segundo se dedica a la constitución, originaria o sobrevenida de la propiedad horizontal, estudiando los requisitos del título, subjetivos, objetivos y formales, hasta la inscripción de los estatutos en el Registro de la Propiedad para darles categoría de obligado acatamiento a los titulares presentes o futuros de los pisos o locales. El entramado de derechos y obligaciones que constituyen la esencia de las relaciones jurídicas de la comunidad se contiene también en el libro, ocupando su capítulo tercero, donde se detallan los deberes netamente convivenciales o relaciones humanas y las obligaciones de contenido económico, especialmente el deber de contribuir a los gastos generales.

La organización institucional de las comunidades de propietarios se examina en el capítulo cuarto, empezando por la junta, sus convocatorias, régimen de adopción de los acuerdos, según la nueva normativa, libros de actas, notificaciones y eficacia de los acuerdos. Entre los órganos gestores se exponen las funciones representativas y ejecutivas del presidente y el papel del secretario y el administrador, si los hubiere.

En el capítulo quinto se trata de la conservación de los edificios, regulándose la constitución del fondo de reserva, figura nueva que fue objeto de amplia discusión en la preparación de la Ley de Reforma de 1999 y que se ha conformado bajo tres principios rectores: obligatoriedad, permanencia contable y afectación exclusiva al fin de la conservación. Así aparece en el nuevo artículo 9.1.f) y en la Disposición Adicional, que son objeto de amplia explicación en el libro.

Capítulo muy importante es el sexto donde se hace un tratamiento amplio y novedoso de los llamados complejos inmobiliarios, conocidos en los ámbitos profesionales con el apelativo cuasi familiar de «propiedad horizontal tumbada», que acuñó el Notario valenciano JOAQUÍN SAPENA TOMÁS y que recibieron acogida en la práctica y fueron consagrados por la Resolución de la Dirección General de 2 de abril de 1980. En la Ley de 1999 se han regulado, incluyendo en el nuevo artículo 24 una serie de reglas que dan carácter normado a lo que ya en líneas generales se venía realizando en la práctica. En el libro se hace una cumplida historia de los debates en la Comisión Parlamentaria hasta plasmarse en el texto que se ha vertido a la ley; se completa con un acabado estudio doctrinal de esta figura tan frecuente en las urbanizaciones mitad rústicas y mitad periurbanas.

Por fin, en el capítulo 7 se estudia el régimen procesal nuevo de la propiedad horizontal con las reformas de 1999 y de la LEC de 2000. Se trata de lograr que las comunidades puedan cobrar legítima y efectivamente lo que les adeuden los copropietarios morosos. El nuevo artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal sirve de base para el ejercicio judicial de la acción para hacer efectivos estos derechos y en la Ley de Enjuiciamiento Civil se articula un procedimiento monitorio especial que facilita su tramitación para hacer efectiva tal pretensión. Igualmente se estudia otra acción especial que es la conducente a conseguir la cesación de actividades prohibidas para evitar la insolidaridad o el incivismo que podrían alterar la deseable convivencia en la comunidad.

Como se puede deducir del apretado resumen que venimos haciendo, el libro es completo y actual y muy recomendable en cuanto contiene una visión amplia, tanto legal, jurisprudencial como doctrinal, de la propiedad horizontal y de los complejos urbanísticos con cumplida noticia de las últimas importantes reformas que han venido a actualizar el entramado de este pequeño mundo. Bien que nos importa la materia como profesionales y además porque en ella estamos casi todos inmersos, ya que la mayoría vivimos en esta especial comunidad, la más frecuente en nuestra época.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GILÓN

HERBOSA MARTÍNEZ, INMACULADA: *La asunción de deuda garantizada con hipoteca*. Tesis Doctoral dirigida por don Manuel Amorós Guardiola. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2001. Un tomo de 541 págs.

He aquí un trabajo que por la seriedad del tema y el resultado obtenido tiene la suficiente entidad como para denotar las horas de estudio riguroso, serio y disciplinado que la autora le ha dedicado. Así lo presenta el director de la tesis, quien basa su juicio en el aval concedido por los miembros del

tribunal que le otorgaron las máximas calificaciones. Ahora nosotros añadimos otro dato en apoyo de la altura científica del trabajo y es precisamente la parte que ha tenido la acertada dirección, magistral, como siempre.

La obra constituye la Tesis Doctoral de la autora, INMACULADA HERBOSA MARTÍNEZ, actualmente profesora en la Universidad de Deusto, la cual ha elegido este interesante tema relacionado con un aspecto especial de la hipoteca que, aun siendo sólo una faceta particular, posee la suficiente entidad como para dar lugar a unas amplias conclusiones que caracterizan la institución.

Porque son tres grandes temas los que se abordan en el estudio: En primer lugar, el de la posibilidad de transmitir las obligaciones, cambiando de deudor sin extinguir la deuda; por otro lado, ver si es posible disociar la deuda de la cosa cuando ésta se ha afectado de modo especial al cumplimiento, como ocurre con la hipoteca; por último, ver si se pueden separar la deuda y la garantía y si es posible transmitir la deuda sin necesidad de que la garantía se modifique.

Tras una interesante introducción, donde la autora traza certeramente el plan que va a seguir en la exposición de su estudio, se centra en materia dividiendo la tesis en tres grandes apartados, donde se desarrollan las cuestiones que ya hemos apuntado.

En la primera parte se estudia la sustitución del deudor en la relación obligatoria, abordando el problema de la transmisión pasiva de las obligaciones, ampliamente debatido en la doctrina. Como siempre, se enfrentan dos posturas encontradas, pues mientras unos admiten la asunción de la deuda sin modificar para nada el vínculo inicial, otros consideran que sólo se puede sustituir el primitivo deudor por otro mediante la novación, lo que supone extinguir la obligación inicial y crear otra nueva.

La autora considera que es preferible plantear la cuestión de modo distinto, o sea, si el cambio de deudor prejuzga la extinción de la obligación primitiva o, si no fuese así, intentar la construcción de un régimen que pueda aplicarse atendiendo a las reglas generales del Derecho de obligaciones para compensar los intereses en conflicto, sea cual fuere el efecto, modificativo o extintivo. Bajo esta perspectiva, la doctora nos expone los argumentos de los autores en sus distintas posturas, recogiendo también las dos etapas claramente diferenciadas de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, pues si inicialmente se consideró que la sustitución de la persona del deudor tenía efectos extintivos, a partir de 1946 y sobre todo en la sentencia de 10 de julio de 1950 ya se configura la asunción de deuda como meramente modificativa de la obligación primitiva.

A seguido dedica una exposición detallada a la asunción de la deuda, analizando los requisitos de este negocio, en especial la voluntad del nuevo deudor de asumir la deuda con efectos liberatorios y el consentimiento del acreedor, y nos delimita los posibles supuestos conceptuales de la asunción, que puede configurarse como delegación, expromisión y asunción en sentido estricto.

En la parte segunda se hace un especial estudio del cambio de deudor cuando la deuda está garantizada con hipoteca, o sea, la asunción de deuda hipotecaria, que constituye el punto central de la tesis. Se aborda como previa la cuestión de la naturaleza de la relación que existe entre la obligación asegurada y la hipoteca. La opinión clásica considera que la hipoteca es accesoria del crédito y sometida a su suerte, de modo que se extingue si

el crédito desaparece; ha sido discutida por los que consideran que no existe tal sometimiento por simple abstracción y los que piensan que hay unidad o fusión entre la hipoteca y el crédito, pues son elementos que se yuxtaponen, aunque conservan su autonomía. Por ello analiza en qué medida hay relación accesoria de la garantía real respecto al crédito, tanto en la constitución como en los momentos posteriores, si se produce modificación, transmisión, división, gravamen o extinción del crédito básico. Como consecuencia de esta dualidad, estudia la autora si el cambio de deuda se ha de regir por el Derecho de obligaciones, requiriendo un negocio expreso de asunción o, por el contrario, el aspecto pasivo se halla tan vinculado a la finca hipotecada que la transmisión de ésta supone que su adquirente se convierte sólo por eso en sujeto obligado al pago. En el libro se hace un exhaustivo examen de los distintos supuestos que se contemplan en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria en relación con la transmisión de la finca hipotecada, según sea ésta a título oneroso o por vía hereditaria o en los casos de transmisión judicial de la cosa. También se estudian los supuestos especiales de hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas, la de responsabilidad limitada, la de viviendas de protección oficial y las constituidas en favor del Banco Hipotecario.

En la parte tercera se estudian las repercusiones de la asunción de deuda sobre el derecho de hipoteca, teniendo en cuenta que la inscripción de este derecho tiene carácter constitutivo. Vaya o no la asunción de deuda con la transmisión de la finca, es natural que tal mutación tenga reflejo en el aspecto registral. Así, el artículo 144 de la Ley Hipotecaria establece que estos hechos o convenios se harán constar en el Registro mediante el asiento que corresponda y para el caso concreto de novación total o parcial, el artículo 240 del Reglamento Hipotecario prescribe una nueva inscripción, previa la cancelación del asiento precedente. Una vez hecha constar la asunción de deuda hipotecaria, la autora examina las consecuencias entre las partes y frente a terceros; a ellos se refiere el citado artículo 144 de la Ley Hipotecaria con rotundidad, aunque no presenta igual tratamiento entre los propios interesados; se examina el sentido general de la norma, se estudia en qué medida es aplicable el supuesto especial de la asunción de deuda, y cuáles son las consecuencias que resultan de su aplicación, en concreto quienes son los terceros respecto a los cuales se establece la inoponibilidad de la asunción que no se ha inscrito, cómo se concreta ésta y cuál es el cauce jurídico habilitado para que dichos terceros puedan hacer efectivos sus derechos.

El libro termina con dieciséis amplias conclusiones en las que se condensa y resume acertadamente la doctrina contenida en la tesis. Lo que se había expuesto con toda amplitud y gran claridad, aquí se recoge con precisión encomiable y buena literatura.

En total, un completo estudio de esta figura de la transmisión de la deuda en su aspecto registral. Como se han tenido en cuenta las modificaciones introducidas por la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000, la obra está actualizada. Se trata, pues, de un estudio serio, profundo y completo.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

BELTRÁN DE FELIPE, MIGUEL: *La intervención administrativa en la vivienda. Aspectos competenciales, de policía y de financiación de las viviendas de protección oficial*. 1.^a edición, Colex, Valladolid (2000). 327 págs. Prólogo de LORENZO MARTÍN RETORTILLO.

I. La Constitución Española recoge en su artículo 47.1, *el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*. Son los poderes públicos, legisladores y Administraciones Públicas a quienes se les impone la obligación de promover las condiciones necesarias y la de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho mediante la regulación del uso del suelo para impedir la especulación. El citado precepto constitucional se ubica en el Capítulo III, que hace alusión a los «*principios rectores de la política social y económica*», cuya virtualidad depende de la ley o leyes que los parlamentos competentes dicten, no siendo posible alegarlos directamente, *ex constitucione*, sino en virtud de la regulación legal que se establezca en cada momento (art. 53.3 CE) en atención a la política de vivienda que se considere oportuna. Pero estos principios se convierten en elementos informantes de la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos, sirviendo de criterios hermenéuticos que podrían, eventualmente, conducir a declarar la inconstitucionalidad de una ley contraria a ellos.

La realidad que el autor nos muestra en estas páginas es la regulación jurídico-administrativa de la intervención pública en un sector de actividad concreto: *la construcción, promoción y adquisición de viviendas y en particular de la de VPO*. Enfoque que no evita recurrir a elementos multidisciplinarios en cuanto que adquieren relevancia para una adecuada comprensión de la intervención pública en la vivienda, al objeto de —en palabras de quien prologa esta obra, LORENZO MARTÍN-RETORTILLO— «(...) ordenar el complejo y tedioso agregado de técnicas y conceptos administrativos reduciéndolo a sistema (...)». Técnicas y conceptos que se encuentran dispersos a través de un complejo sistema normativo compuesto por normas de todo rango y dictadas a lo largo de un dilatado período de tiempo —algunas preconstitucionales y cuya conciliación con la norma fundamental se hace difícil— sin una derogación expresa entre ellas que permita determinar la norma aplicable al caso concreto, con la consiguiente inseguridad jurídica; aspecto que pone de manifiesto el autor en una de sus conclusiones con las siguientes palabras: «(...) *gran parte de estas normas no se aplican íntegramente, su cumplimiento efectivo depende, a veces, de avatares presupuestarios o incluso políticos, y en definitiva se produce el fenómeno, tan frecuente en las normas administrativas, de funcionamiento extra legem, cuando no contra legem* (...)».

En este complejo normativo hay que tener en cuenta los títulos competenciales establecidos por la Constitución en su Título VIII, derivados del juego de los artículos 148 y 149, así como de la interpretación del Tribunal Constitucional, que ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la cuestión en materia de vivienda. El artículo 148.1 de la Constitución establece que las Comunidades Autónomas podrán (*facultativo*) asumir competencias en las siguientes materias: «3.^a *Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda*». Esa posibilidad constitucional se transforma en realidad en los diversos Estatutos de Autonomía, al haber asumido con carácter exclusivo la materia de vivienda.

Esta exclusividad competencial haría pensar, de entrada, en la imposibilidad por parte del Estado de mantener una política activa en materia de vivienda o regular la materia. Sin embargo, la intervención del Tribunal Constitucio-

nal, con su sentencia 152/1988, ha permitido mantener una política estatal de fomento de la vivienda al haber considerado como títulos competenciales de intervención del Estado los contemplados por el artículo 149.1 de la Constitución, en sus apartados 13.º—*bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica*— y 11.º—*(...) bases de la ordenación del crédito, banca y seguros*—. Estos dos títulos permitirían al Estado definir una política de vivienda estableciendo las actuaciones protegibles, regulando las fórmulas de financiación, el grado de protección y aportando recursos propios con cargo a los Presupuestos Generales del Estado. Esto no sería óbice para que las Comunidades Autónomas, en atención a la competencia asumida por sus Estatutos de Autonomía, mantuvieran políticas de vivienda diferentes a las del Estado con cargo a los presupuestos autonómicos. Ahora bien, en este marco que se acaba de presentar, las políticas estatales de vivienda son ejecutadas por las propias Comunidades Autónomas ante la imposibilidad de poder llevarlas a cabo el propio Estado. Si bien, el Estado va a poder mantener una política de fomento en la política de vivienda, también es cierto que el Tribunal Constitucional le ha negado la capacidad de entender el fomento como un título competencial habilitante para regular, vía gasto (subvenciones), el contenido material de un sector que constitucionalmente no tiene atribuido por el juego de los artículos 148 y 149 de la CE (SSTC 201/1988, 39/1992 y 13/1992).

Este modelo competencial, muy esquemáticamente expuesto, es el que el autor, en el capítulo I de su trabajo, bajo el título de: «*Las competencias de las distintas Administraciones Públicas en materia de vivienda y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*», denomina el modelo teórico. En él habría que diferenciar entre competencias sustantivas, competencias de financiación y competencias de gestión. Queda claro que, en atención al artículo 149.1.11.º y 149.1.13.º CE, el Estado sólo sería competente para fijar las bases de la *ordenación del crédito y la planificación general de la actividad económica*, lo que, por principio, impediría al Estado regular, en sus planes de vivienda, *in extenso* la materia; y en cualquier caso, las bases estatales deberían ser susceptibles de un ulterior desarrollo normativo autonómico. Pues bien, tanto esa regulación sustantiva estatal como las normas relativas a la financiación de la política de vivienda se articularían en los términos de las nociones constitucionales de *bases/desarrollo*, con respecto a las normas que las Comunidades Autónomas dictasen. Sin embargo, en las competencias de gestión, asumidas por las Comunidades Autónomas por los diferentes Reales Decretos de traspaso, se ajustarían al modelo de *norma estatal/ejecución autonómica*. En la puesta en marcha de las políticas de vivienda existe otro nivel territorial con competencia en la materia: los *Entes Locales*, que si bien carecen de capacidad para regular el contenido, su papel es fundamental en cuanto a la tramitación de los expedientes de adjudicación de VPO de promoción pública, planeamiento urbanístico, rehabilitación de viviendas (...).

En la puesta en marcha de las políticas de vivienda estatales —*Planes de Vivienda*—, son de vital importancia los convenios firmados por el Estado —*Ministerio de Fomento*— y las Comunidades Autónomas a través de conferencias sectoriales. Mediante convenio se lleva a cabo la transferencia de los fondos estatales a las Comunidades Autónomas. El convenio se convierte así en el instrumento jurídico que articula la gestión de la política estatal de vivienda de protección oficial; gestión de la que se encargan las propias Comunidades con la salvedad de la Comunidad Foral de Navarra y el País Vasco. Si bien es cierto que las Comunidades Autónomas pueden mantener su propia

política de vivienda con cargo a sus propios presupuestos, la verdad es que en la práctica asumen voluntariamente la regulación material del Estado contenida en los Planes de Vivienda, aun cuando exceda de lo que pueda considerarse como ordenación básica de la economía o la ordenación del crédito. Llegados a este punto, se hace preciso hacer una matización, como hace el autor, en cuanto a los regímenes de promoción de las viviendas protegidas. Aquí habría que distinguir entre las políticas de fomento a las viviendas de protección oficial privadas, es decir, las efectuadas por terceros ajenos a la Administración Pública —a las que se dirigen las ayudas anteriormente señaladas— y las viviendas de promoción pública, que ejecuta y construye la propia Administración, que no queda sujeta a los planes de vivienda, siendo ejecutadas con fondos propios de las Comunidades Autónomas y donde poseen completa autonomía y libertad para regularlas.

II. Los capítulos segundo y tercero se dedican al estudio del régimen jurídico de las viviendas protegidas. El régimen estatal está conformado por: el Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de VPO, en cuyo desarrollo se dictó el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre; parcialmente continúa vigente el Texto Refundido de la Legislación VPO, aprobado por el Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, y el Reglamento (Decreto 2114/1968, de 24 de julio) del derogado Texto Refundido de VPO de 1963. A ello hay que sumar los planes estatales de vivienda con vigencia limitada temporalmente. El actual plan de vivienda para el período 1998-2001 está aprobado por Real Decreto 1186/1998, parcialmente modificado por Real Decreto 1190/2000, de 23 de junio. El autor también hace llevar a su estudio la normativa autonómica en la materia, sin cuyo análisis sería difícil entender la política de intervención pública en la vivienda. La normativa pública de la vivienda se caracteriza por su imperatividad y por una constante intervención administrativa en los procesos de intercambio entre promotores y adquirentes, estableciéndose cláusulas de inclusión obligada en los diferentes tipos de contratos que se puedan celebrar (compra-venta; arrendamiento...), o estableciendo restricciones al libre pacto que rige en el mercado de vivienda libre. A estos efectos se procede al estudio de los criterios para determinar las responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de construcción de viviendas protegidas (promotor, constructor, vendedor...). Igualmente se estudia, en el capítulo segundo, la incidencia de la legislación de arrendamientos urbanos en la vivienda protegida de la que Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, contiene una regulación parcial de las VPO en régimen de arrendamiento.

El Real Decreto 1186/1998 acaba con la expresión y nomenclatura de VPO, en cuanto categoría general, para sustituirla por otra más genérica: *viviendas sujetas a un régimen de protección público*, convirtiéndose aquella, así, en una subespecie de ésta. La VPO, en cuanto tal subcategoría, posee un estatuto jurídico definido por el Derecho estatal. El resto de viviendas protegidas estarán conformadas por las categorías que surjan de las legislaciones autonómicas. La VPO es aquella vivienda que se dedica a domicilio habitual y permanente, con una superficie útil no superior a los 90 metros cuadrados, previa obtención de la calificación administrativa. También desaparece el concepto de Vivienda de Precio Tasado que se sustituye ahora por el de *adquisición de viviendas ya construidas*.

III. El régimen sancionador está contemplado por la Constitución bajo el principio de reserva legal y tipicidad en los artículos 25 y 53.2, impidiendo que

infracciones y sanciones sean recogidas en normas de rango reglamentario. Ahora bien, esa reserva no se puede aplicar retroactivamente de tal modo que es admisible que normas preconstitucionales sin rango legal regulen infracciones y sanciones, precisamente lo que sucede con el régimen administrativo sancionador en materia de viviendas protegidas a nivel estatal, en la medida en que la legislación anterior no imponía tal rango (SSTC, entre otras, 11/81, 15/81, 42/87, 83/90, 177/92, 60/2000). A todo ello hay que sumar la incompetencia estatal para dictar normas sancionadoras de alcance general o en campos en los que carezca de competencia o establecer un procedimiento sancionador tipo, salvo la regulación que de los principios del procedimiento sancionador administrativo y del ejercicio de la potestad sancionadora, con fundamento constitucional en el artículo 149.1.18.^a, concretado en el Título IX de la LRJAP-PAC. La normativa preconstitucional, de naturaleza reglamentaria, que contiene la tipología de infracciones, sigue vigente en tanto en cuanto no sea sustituida por las Comunidades Autónomas cuya eventual derogación por el Estado dejaría a aquéllas —en tanto que careciesen de infracciones tipificadas— sin derecho supletorio; y con fundamento en la doctrina constitucional sentada en la STC 61/97, el Estado no podría generar una futura normativa sancionadora supletoria en cuanto que es incompetente en la materia de vivienda. A estas cuestiones dedica el autor parte del capítulo II abordando temas, entre otros, como: 1.º La determinación de las normas de competencia entre las distintas administraciones intervinientes. 2.º Concurrencia de regímenes sancionadores. 3.º Eficacia del régimen sancionador, etc.

IV. Los precios de venta o renta en viviendas protegidas —elementos objetivos fundamentales de las viviendas protegidas en cuanto destinadas a un sector de población de recursos insuficientes para hacer frente a la compra de una vivienda en el mercado libre— se constituyen en cuantías máximas imperativas, estando prohibido cualquier sobreprecio, prima o cantidad diversa a la legalmente determinada, estando calificado como infracción muy grave la contravención de este régimen. En forma esquemática, el precio de venta o renta se determina con relación a la superficie útil de la vivienda. El precio de venta máximo de la vivienda sirve también para determinar, mediante referencia porcentual, el precio de venta de los anejos y garajes. Los precios de venta son revisables y el de renta actualizable anualmente. En cuanto al régimen de financiación de la VPO, decir que en un período inicial, la financiación se encaminaba a potenciar la oferta a través de los préstamos cualificados al promotor con el fin de estimular la promoción para, en un estadio posterior, potenciar el consumo estableciendo criterios financieros más favorables que los del mercado para los adquirentes. En la financiación hay que distinguir dos regímenes: el especial y el general en atención a los topes máximos de referencia por relación a los ingresos familiares anuales de los destinatarios o adquirentes de las viviendas. También se hace preciso distinguir entre varias modalidades: 1.º Préstamos cualificados al promotor y al adquirente de VPO. 2.º Ayudas económicas directas que pueden revestir la forma de *subsidiación* de los préstamos cualificados o *subvenciones* personales de intereses y *ayudas* para los que accedan por primera vez a una vivienda en propiedad. Igualmente se recoge en este capítulo el estudio de las normas relativas a la selección de adjudicatarios en la VPO; la incidencia de la legislación de consumo en la protección del consumidor o usuario de VPO. La financiación cualificada a favor de personas físicas se extiende, también, a los promotores para uso propio, bien como personas físicas individualmente

consideradas o agrupadas en cooperativas de viviendas o comunidades de propietarios (autopromoción).

CONCLUSIONES: Entre las conclusiones a las que el autor llega en este trabajo, y que se extraen tras su lectura, se podrían exponer, resumidamente, las siguientes:

1.^a La complejidad de las normas que rigen la VPO. Característico de este sector es la aplicación simultánea de decenas de normas de todo rango, si bien no de forma integral, ya que su cumplimiento efectivo depende de avatares presupuestarios o incluso políticos. El funcionamiento de estas normas llega a ser *extra legem*, cuando no *contra legem* (introducción).

2.^a La distribución de competencias en materia de vivienda es compleja. Si bien constitucionalmente el Estado carece de competencia directa al haber sido asumida en exclusiva por los Estatutos de Autonomía, el Tribunal Constitucional le ha reconocido la posibilidad de incidir en ella a través de los títulos contenidos en el artículo 149.1.11.^a y 13.^a Sin embargo, y mediante la celebración de convenios entre el Estado y las Comunidades Autónomas (salvo País Vasco y Comunidad Foral de Navarra) ha sido posible que el Estado mantenga una política de vivienda propia (planes de vivienda) donde las Comunidades Autónomas han encontrado un marco de actuación propia y se han convertido en ejecutoras materiales de esa política estatal de vivienda (Capítulo primero). A este sistema realiza el autor una serie de críticas: A) *Desde la perspectiva teórica*: El artículo 149.1 de la CE limita las funciones estatales de la vivienda a las bases y coordinación en materia económica en un ámbito que el artículo 148.1.3.^a reserva a las CC.AA. en exclusiva. A tales efectos entiende que el título competencial estatal no debería de amparar una política sectorial concreta y completa ni establecer unas medidas de fomento tan detalladas como las que mantiene en la actualidad en los planes de vivienda. Y si esos planes contienen normas básicas, no se está cumpliendo con la exigencia establecida por la doctrina constitucional respecto de que se haga constar expresamente en dichas normas tal carácter y se recojan en normas de rango legal. B) *Desde una perspectiva práctica*: ¿Qué sucede si una CC.AA. no firma el convenio estatal que contiene los instrumentos de financiación estatal y que ejecutan las propias CC.AA.? En principio entiende que las CC.AA. no están obligadas a firmar el citado convenio, pero sin embargo, el Real Decreto 1186/1998, que contiene el plan de vivienda, tiene carácter básico y sí vincula a las CC.AA., haya o no convenio por medio; firmar convenios con el Estado facilita a las CC.AA. el acceso a los fondos estatales y favorece la construcción de viviendas en su territorio, por tanto, el actual sistema (Plan Estatal de Vivienda-Convenio CC.AA./Estado) está más relacionado con la distribución de fondos estatales que con el sistema de distribución de competencias. El sistema establecido dificulta determinar qué administración es la responsable de la política de vivienda en la medida en que vía convencional el Estado y 17 CC.AA. —salvo País Vasco y Navarra— elaboran o participan en esa política de vivienda coordinada desde el Ministerio de Fomento. C) *Crítica de carácter técnico*: La homogeneidad territorial de la política de vivienda no es completa; si el Estado interviene a través del artículo 149.1.13.^a es para que las bases que dicte sean homogéneas en todo el territorio, sin embargo, a partir del Real Decreto 1186/1998, las bases sólo rigen en defecto de norma autonómica, lo que supone que el Estado está interviniendo a través de un título básico para no dictar bases. No existe tampoco una homo-

geneidad territorial de la política estatal de vivienda al no aplicarse en las CC.AA. que poseen el régimen económico de convenio o concierto (País Vasco y Navarra).

3.^a Se pregunta el autor, en el capítulo I, si es aplicable al conjunto de normas que regulan la VPO la doctrina del ordenamiento sectorial. Entiende el autor que es más que dudoso que la VPO resulte de un ordenamiento sectorial y que en cualquier caso, esta teoría resultaría de poca utilidad para resolver problemas de colisiones normativas, competenciales (...).

4.^a En el capítulo II el autor se formula la siguiente pregunta: «¿Faltan o sobran viviendas?» Tras efectuar una introducción histórica, el autor se formula esta pregunta y afirma que tras el citado análisis cabe concluir que existe un difícil equilibrio entre el fomento de la oferta y la demanda, ya que cualquier alteración repercute directamente en la generalidad de la economía: si se incentiva la oferta podemos tener un exceso de viviendas que queden vacías o si se estimula la demanda puede implicar la caída del mercado libre y saturación administrativa por el aumento de solicitudes. En cualquier caso, siempre se impone la necesidad de efectuar una tarea de planificación por parte de la Administración sobre la base de la información estadística previa que permita una adecuada asignación de recursos presupuestarios a corto, medio y largo plazo. La valoración de los resultados de la política pública de vivienda de los últimos veinte o treinta años es un tanto paradójica: por un lado, con los planes de apoyo a la construcción se construyeron miles de viviendas pero en la medida en que la política de vivienda careció en ocasiones de planificación provocó distorsiones en el mercado inmobiliario donde coexistía un elevado porcentaje de gente sin vivienda o mal alojada y un alto porcentaje de viviendas desocupadas. A paliar esos efectos se ha dirigido la política de vivienda desde 1991, así como a invertir la tendencia de la población a disfrutar de la vivienda, casi exclusivamente, en propiedad. Otro elemento que influye en la vivienda es la carestía de suelo urbano ocasionado por el proceso expansionista de los núcleos urbanos, lo que ha supuesto mayores beneficios para los promotores la inversión en vivienda libre en detrimento de la producción de vivienda protegida. Plantea el autor como nuevos retos de la política de vivienda no ya el alojamiento de grandes masas de población sino la repoblación del mundo rural, la rehabilitación de los cascos urbanos históricos, crecimiento de ciudades medias, las grandes conurbaciones, solucionar el exceso de viviendas vacías; en definitiva, se trata de buscar los aspectos cualitativos en vez de los cuantitativos a través de la planificación. Sin embargo, las políticas públicas de intervención chocan con las leyes de mercado que parecen regir cada vez más las políticas públicas sociales.

5.^a «¿Existe un derecho subjetivo a la adjudicación de una vivienda de promoción pública?» Entiende el autor que no. Nos encontramos ante potestades regladas de la Administración que no permiten afirmar que el cumplimiento de los requisitos exigidos otorgue al interesado un derecho a exigir la adjudicación de una vivienda, a lo sumo lo que le permitirá es tener una situación comparativamente más ventajosa dentro de una lista de interesados que optan a un número de viviendas limitado y que según la posición que ocupe le acercarán más o menos a la titularidad a un derecho subjetivo a la adjudicación (Cap. III).

6.^a En el capítulo III: «¿Existe un derecho subjetivo pleno a la efectiva concesión de las ayudas?» La cuestión que se plantea es si basta o no el

reconocimiento del derecho a la subvención para la efectiva percepción de ésta, o si por el contrario se encuentran subordinados a la existencia de recursos presupuestarios suficientes. La solución es la segunda.

7.^a «Las ayudas públicas como concreción del derecho a la vivienda del artículo 47 de la CE». Según el autor, cabe afirmar que en materia de ayudas, tanto estatales como autonómicas, a la adquisición o arrendamiento de VPO o a la rehabilitación de viviendas existentes existe un derecho a la financiación del que son titulares todas aquellas personas que reúnan los requisitos establecidos por las normas. No se trata de un derecho a que la Administración provea de viviendas a los ciudadanos, sino de que les facilite el acceso a viviendas construidas por terceros (promoción privada). En las promociones públicas de viviendas sí que nos encontramos ante un derecho a que la Administración entregue viviendas a los ciudadanos que resulten seleccionados según unas bases objetivas, siendo previamente titular de un interés legítimo a participar en el proceso selectivo y la correcta valoración de sus circunstancias personales. En resumen, los ciudadanos que reúnan determinados requisitos objetivos y tasados se hallan en una posición en la que son los titulares de un verdadero y pleno derecho subjetivo amparable ante los tribunales.

ESTRUCTURA FORMAL: El libro que se presenta se encuentra dividido en tres capítulos y una introducción. El primero de los capítulos lleva por título: *Las competencias de las distintas Administraciones Públicas en materia de vivienda y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. El capítulo segundo: *Régimen Jurídico General de la VPO (I): Actuaciones protegibles, promoción pública y privada, inspección y sanción*. El capítulo tercero: *Régimen Jurídico General de la VPO (II): Determinación del precio y de la renta y situación del usuario (Especial referencia al sistema de ayudas públicas a la adquisición o arrendamiento de viviendas)*. El prólogo corre a cargo del Catedrático de Derecho Administrativo, LORENZO MARTÍN-RETORTILLO.

Al final del trabajo se añade un anexo jurisprudencial básico sobre la materia. Se recogen en la selección jurisprudencia tanto contencioso-administrativa como civil sobre las siguientes cuestiones: 1.^a Competencias de las distintas Administraciones Públicas. 2.^a Naturaleza jurídica de algunas figuras de la VPO. 3.^a Problemas relacionados con el expediente de calificación pública. 4.^a Adjudicación de las VPO de promoción pública. 5.^a Sanciones. 6.^a La obligación de reparar los vicios o defectos constructivos. 7.^a Desahucios administrativos. 8.^a Derechos de tanteo y retracto de la Administración. 9.^a Jurisprudencia en materia de sobreprecio. 10.^a Varios.

El libro se convierte en una obra de obligada referencia para quien pretenda iniciarse en el estudio de la vivienda protegida en la medida en que de forma condensada se exponen con rigor las cuestiones que inciden sobre la normativa de VPO y otras figuras protegidas, haciendo referencia tanto al derecho estatal como al autonómico.

ROSARIO BÁRBARO GARCÍA MAZA

PÉREZ PÉREZ, EMILIO: *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral*. Editorial Bosch, Barcelona, 2001. Un tomo de 797 págs.

No es la primera vez, ni espero que será la última, que aparece en estas páginas el nombre del doctor EMILIO PÉREZ PÉREZ como autor de sus varios

concienzudos trabajos de contenido jurídico. En efecto, desde hace casi veinte años en que se publicó en esta revista un interesante estudio sobre la figura del consorcio aplicada a la gestión de las aguas subterráneas, en siete ocasiones más hemos tenido la oportunidad de reseñar, resumir o comentar sus cuidadas elaboraciones sobre el tratamiento jurídico de las aguas, tema sobre el que el autor es auténtico especialista, que por eso llegó a ser Presidente de la Confederación Hidrográfica del Segura.

Pero no se limita su curriculum a esta especialidad de los recursos hidráulicos, sino que también, en su condición de Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Murcia, ha elaborado otros varios temas del ámbito jurídico privado, y en particular el estudio del dominio y demás derechos reales inmobiliarios, que ha trabajado con asiduidad. Al respecto, recuerdo la agradable sorpresa que recibí hace unos años con ocasión de formar parte del jurado del Premio don Jerónimo González que convocó el Colegio de Registradores, cuando al abrir la plica del trabajo que resultó premiado, entre los varios valiosos presentados vi allí el nombre de EMILIO PÉREZ. Este trabajo, titulado «Propiedad, comunidad y finca registral» mereció su publicación como libro, con todos los honores, editado por el Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores.

Tal libro venía a ser una especie de parte general del derecho de la propiedad inmobiliaria, que ahora el autor revisa y actualiza, completando la obra con un amplio estudio de lo que ya pudiera ser parte especial, pues en ella se recogen las diferentes formas que puede adoptar la propiedad sobre bienes inmuebles. Tal como se anuncia en el subtítulo de la obra, se comprende la propiedad agraria, forestal, de las aguas, de las minas, urbanística, horizontal y de los complejos inmobiliarios privados, añadiendo el tratamiento registral de todas ellas. ¿Se puede pedir más?

El libro, muy bien presentado y editado, está dividido en cuatro grandes partes, y a lo largo de catorce capítulos nos presenta con claridad una exposición completa y totalmente actualizada de la materia referente a este derecho de la propiedad, cambiante en los detalles, pero perenne en su esencia; esta relación dominical que constituye el derecho a la vez más defendido y el más denostado, pero sin el cual es difícil concebir las relaciones humanas. EMILIO PÉREZ acierta a recoger su esencia, sus facultades y los varios aprovechamientos de que es susceptible y que justifican su propia existencia. En este completo libro se recoge la legislación, la jurisprudencia y la doctrina que se han pronunciado a su alrededor.

En la parte primera se aborda el concepto técnico de la propiedad, partiendo de la básica idea que nos dio el maestro CASTÁN de que es el derecho real que recae sobre cosas corporales y atribuye a su titular un poder general y pleno sobre las mismas; al efecto, EMILIO PÉREZ *aclara* que este derecho se caracteriza por las notas de ser unitario, normalmente perpetuo, indeterminado en cuanto a sus facultades y de gran amplitud o elasticidad y pasa, a seguido, a estudiar la extensión vertical de la propiedad inmobiliaria, tanto en el suelo como en el subsuelo y el vuelo en los términos conocidos. La regulación que hace la Constitución de la propiedad merece una especial atención del autor, quien analiza la configuración que en ella se hace de la propiedad privada, de las formas de su aprovechamiento y de los límites de su ejercicio, sean éstos derivados de su propia naturaleza o vengan determinados por las leyes en atención al interés público o atendiendo a intereses privados que lo merezcan.

La parte segunda se refiere a los supuestos en que la propiedad pertenece, a la vez, a varios titulares, y aquí el autor comienza estudiando la comunidad en general, sea romana o germánica, para detallar después el régimen de la comunidad que se admite y regula en nuestro Código Civil como normal, para exponer a continuación otras situaciones especiales como la sociedad de gananciales, la comunidad hereditaria, la comunidad *pro diviso*, frecuente en nuestros campos y, por último, la comunidad funcional.

En el capítulo V, aún dentro de esta segunda parte, EMILIO PÉREZ aborda las situaciones jurídicas reales de estructura consorcial, tema especialmente querido y cuidado por el autor, pues fue la base de su Tesis Doctoral titulada «El consorcio real en el Derecho positivo español». En aquella ocasión hicimos su recensión, a la que ahora tenemos que añadir que ha completado y actualizado la materia, analizando las situaciones consorciales simples y complejas que se dan en nuestro Derecho, aportando las novedades que se dan en su correspondiente régimen jurídico, que ocupa el capítulo VI.

La parte tercera del libro contiene la faceta registral de la propiedad inmobiliaria, centrando su estudio en la figura de la finca, que es la básica de nuestro sistema hipotecario, y a tal efecto nos expone el concepto de finca, a efectos de su inscripción, distinguiendo entre las fincas típicas o regulares, o sea, las formadas por una superficie delimitada, sean rústicas o urbanas, y las fincas especiales, concesionales o consorciales y las que llama fincas registrales mixtas, cuyas características detalla. Hace una oportuna llamada a las relaciones entre Registro y Catastro, resaltando la importancia de la identificación física que este último organismo puede prestar y, por último, se refiere al Registro de Aguas, de tinte claramente administrativo.

La parte cuarta es la más extensa del libro, pues forma lo que pudiéramos llamar «parte especial» del Derecho de la propiedad inmobiliaria, recogiendo las diversas formas peculiares que puede presentar este derecho, según sus objetos singulares. Aquí el autor ha construido una obra monumental en cuanto que presenta todo un estudio enciclopédico de las diversas regulaciones de tipo civil y administrativo que delimitan estas especialidades dominicales.

En el capítulo VIII de esta parte se estudia la propiedad agraria, definiendo lo que debe considerarse espacio rural y las normas sobre su cultivo y defensa del suelo rústico, ya sea el mantenimiento de las explotaciones viables o la defensa de la integridad de las fincas mediante la legislación de las unidades mínimas de cultivo. La propiedad forestal se estudia en el capítulo IX, resaltando la función social y ecológica, con las medidas para la defensa de los montes públicos, con la especialidad de los montes en mano común como figura típica de nuestras regiones septentrionales.

En la propiedad del agua, materia en la que el autor es maestro indiscutible, se nos ofrece un amplio tratado donde no sólo se recogen y actualizan los varios estudios que tiene publicados sobre el particular, sino que hace además una construcción exhaustiva, nueva y completa, de todo lo referente a los recursos hidráulicos y la regulación actual de su dominio y aprovechamiento. Empieza exponiendo una evolución histórica de la materia, que arranca del Derecho romano y llega a la actualidad del régimen general de las aguas territoriales y subterráneas con atención al régimen especial de las aguas en Canarias, y sigue con el estado pormenorizado de los derechos de aprovechamiento del agua, según la regulación actual, un tanto restrictiva con respecto a las facultades privadas, como es sabido y EMILIO PÉREZ nos explica ampliamente, para terminar el capítulo exponiéndonos la protección

registral, la administrativa y la judicial de los derechos de propiedad y aprovechamiento del agua.

En el capítulo XI se recoge el régimen legal de la propiedad minera; en el XII, la propiedad urbanística donde se regula el tratamiento del suelo, sujeto a las múltiples delimitaciones administrativas que todos conocemos y en el libro se detallan. El capítulo XIII sirve para exponer el régimen legal de la propiedad de casas por pisos, del que ya el autor publicó una obra monográfica, recogiendo las últimas reformas legales que han perfeccionado la regulación. Por fin, el capítulo XIV estudia los complejos inmobiliarios privados, cuya naturaleza jurídica es discutible, habiendo quedado su regulación absorbida en la nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal.

En todos los capítulos de estas propiedades especiales el autor incluye un importante apartado final donde expone el dato y las circunstancias sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes figuras, dejando así completa y cerrada la materia especial.

Poco tenemos que añadir para dar una idea de que el libro constituye un estudio serio y amplio que debe constituir un vademécum indispensable para los profesionales que tengan relación con esta institución de la propiedad. Hay que felicitar a su autor por haber conseguido una obra de total utilidad.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

DE DIOS DE DIOS, SALUSTIANO, y otros autores: *Historia de la propiedad en España. Bienes comunales, pasado y presente*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2002. Un tomo de 652 págs.

Hace dos años comentamos en estas mismas páginas la aparición del primer tomo de esta *Historia de la propiedad en España*, referida a los siglos xv al xx, donde se reflejaba el Encuentro Interdisciplinar que tuvo lugar en la Universidad de Salamanca en 1998, con la colaboración del Colegio de Registradores, recogándose las dieciocho ponencias que se desarrollaron sobre el tema.

En la misma sede y con igual patrocinio ha tenido lugar el II Encuentro, dedicado especialmente a estudiar el pasado y presente de los bienes comunales, que es, ciertamente, un asunto de incuestionable interés historiográfico y social, en cuanto encierra una gran riqueza de perspectivas, desde la historia agraria a la ecología. Por lo demás, como se nos dice en la presentación del libro, no se trata de una simple reliquia, ni de un encuentro de eruditos, pues el tema tiene plena vigencia, y en la actualidad, los pueblos siguen defendiendo hoy día sus bienes comunales, en cuanto éstos suponen una fuente de ingresos para los vecinos, los cuales encuentran en ellos variados aprovechamientos.

Las dieciocho ponencias que se contienen en este tomo atienden a una amplia perspectiva cronológica, que va desde las épocas medievales a la actualidad, y con un enfoque interdisciplinar se estudia la regulación de los bienes comunales en la época del liberalismo y la Ilustración hasta los tiempos constitucionales, a lo largo de una completa historiografía agrarista.

La primera ponencia tiene como autor a SALUSTIANO DE DIOS, y se titula *Doctrina jurídica castellana sobre adquisición y enajenación de los bienes de las ciudades*; en ella estudia lo que escribieron los juristas castellanos en torno a estos bienes en el período de 1480-1640.

JUAN GELAVERT GONZÁLEZ aporta su trabajo *Fisco real y fiscos municipales en Castilla*, referido a los siglos XVI y XVII, época de la que traza una acertada síntesis.

De los bienes comunales en Navarra y las Provincias Vascas escribe LOURDES SORIA SESE; refiriéndose a los siglos XVI a XVIII, estudia la titularidad de la propiedad, la defensa de la propiedad concejil y las modificaciones, usurpaciones y enajenaciones de los bienes comunales en estas provincias.

Volviendo a Castilla, pero ya en los tiempos más cercanos, con el trabajo de JOSÉ RAMÓN MORENO FERNÁNDEZ titulado *La lógica del comunal en Castilla en la Edad Moderna: avances y retrocesos de la propiedad común*. Se estudia, en especial, la lógica de la propiedad en la Castilla preindustrial y la defensa del comunal castellano durante la Edad Moderna.

Comunales y propios en Valencia es la aportación conjunta de MARIANO PESET ROIG y PILAR HERNANDO SERRA, donde estudian ambas clases de bienes, no sólo en la capital valenciana, sino también en otros pueblos de la región, con atención especial a los expedientes de desamortización.

CARMEN MUÑOZ DE BUSTILLO estudia *Las tierras de Jerez. Suerte de sus usos y aprovechamientos comunales*. De unas 50.000 hectáreas que tenía el extenso patrimonio territorial jerezano a mediados del siglo XVIII, apenas quedan actualmente unas 7.000 hectáreas. A esto han quedado reducidas estas tierras comunales después de la Ley Madoz de 1855.

ALEJANDRO NIETO hace un extenso y cuidadoso examen del tema *Desamortización ilustrada y desamortización liberal de la propiedad agraria*, donde pone en duda que pueda hablarse propiamente de una verdadera y orgánica política agraria de la Ilustración, pues más bien se intentaban remedios aislados a los males del campo mediante colonizaciones interiores, repartimientos de tierras y arrendamientos.

Se hace una salida del ámbito peninsular para estudiar *Las tierras comunales en los pueblos de indios y su trayectoria en el México independiente*, donde JOSÉ MARÍA PÉREZ COLLADO estudia las formas de la propiedad comunal en la época inmediatamente posterior a la independencia.

ELOY COLOM PIAZUELO aporta su ponencia *El proceso de formación del bien comunal y sus consecuencias: los aprovechamientos vecinales en Aragón*, que se dedica a estudiar el proceso de estos aprovechamientos antes y después de la ley desamortizadora de 1855, con las consecuencias que se produjeron al introducirse el concepto formal de bien comunal, y en especial por la aparición de una pluralidad de supuestos de tales aprovechamientos comunales.

Avanzando ya en el tiempo y acercándonos a la época actual, el Grupo de Estudios de Historia Rural nos presenta su estudio sobre *Propiedad y uso de los montes públicos en España (1855-1925)*, donde nos ofrece una panorámica de la idea y el concepto de monte público en ese período de tiempo, cuando se produce el fenómeno de la privatización de los aprovechamientos de los montes públicos.

JESÚS BALBOA LÓPEZ hace una amplia exposición de un tema candente en tierras galaicas, con su trabajo *Al margen de la ley: la defensa de los montes vecinales de Galicia (1848-1868)*, referido especialmente a la figura genuina de los montes vecinales en manos comunes, cuya subsistencia y vitalidad actual está fuera de duda. Estudia la marginación legal de esta propiedad y la defensa de los montes vecinales frente a la desamortización, frente a los Distritos Forestales, frente a la individualización y frente a la repoblación forestal.

Los bienes comunales desde la perspectiva socioambiental supone un estudio a través de la ecología que suscriben MANUEL GONZÁLEZ DE MOLINA, ANTONIO ORTEGA SANTOS y ANTONIO HERRERA GONZÁLEZ DE MOLINA, quienes califican de tragedia de los comunales el hecho de sus limitaciones con los cerramientos y los modos de uso de los recursos, lo que ha dado lugar, en algunos casos, a la desarticulación de la propiedad comunal.

Hay dos estudios jurisprudenciales en este tomo: el primero se titula *Aprovechamientos comunales y propiedad individual. Un estudio sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, de JAVIER INFANTE MIGUEL-MOTTA y EUGENIA TORIJANO PÉREZ; y el otro, *La consideración de los bienes comunales por la jurisprudencia a partir de la publicación del Código Civil*, de CARLOS J. MALUQUER DE MOTES BERNET. La ponencia primera atiende a la jurisprudencia decimonónica del Tribunal Supremo, referida al debate entre los restos del comunitarismo y la propiedad individual; el otro estudio refleja la jurisprudencia posterior a la codificación.

El Registrador JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE afronta el aspecto registral en su ponencia *La relación de los bienes comunales y de dominio público en el Registro de la Propiedad*, donde analiza el concepto y las clases de bienes de dominio público, así como su naturaleza jurídica, para, a seguido, exponer la relación que existe entre esos bienes públicos y comunales con el Registro de la Propiedad y el reflejo de sus mutaciones en los libros registrales.

Termina el libro con dos estudios de tipo histórico. IGNACIO IRIARTE GOÑI analiza el período 1800-1995 con su ponencia *Las tierras comunales en España: pervivencia, cambio y adaptación*, y ANTONIO LÓPEZ ESTURILLO nos aporta *Prácticas comunales y patrimonio público en la historia*. Son dos historiadores agrarios que con sus interesantes trabajos contribuyen a la riqueza de los debates sobre esta materia.

El libro es un estudio completo sobre los bienes comunales, esos terrenos que mantienen unos ecos entrañables en nuestros ámbitos rurales, y cuyo panorama se nos presenta gracias a la colaboración entre la Universidad de Salamanca y el Colegio de Registradores de la Propiedad. Es una obra interesante, de agradable lectura, que nos proporciona valiosos datos sobre esta peculiar figura rural de los bienes comunales.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GIJÓN

IGLESIA MONJE, MARÍA ISABEL DE LA: *El derecho de retracto convencional*. Editorial Lex Nova. Valladolid, 2001. Un tomo de 489 págs.

En los ya lejanísimos tiempos en que aprendimos las primeras nociones del Derecho, en el caserón de la calle de San Bernardo todavía nos enseñaban en latín los conceptos más clásicos y representativos, tomados básicamente del Derecho Romano, como es lógico. Aunque el latín está perdiendo galones a marchas forzadas, creo que aún tiene el peso suficiente, al menos entre los juristas, como para producir un suficiente respeto reverencial.

Y, efectivamente, uno de esos conceptos básicos es el de la jurisprudencia, que el maestro ULPiano nos definió con líneas indelebles como *Divinarum atque humanarum rerum noticia, iusti atque iniusti sciencia*.

De la jurisprudencia, pues, se trata. Y no es cosa de recordar ahora la discusión sobre si la jurisprudencia es o no fuente del Derecho, tal como

debaten los autores el tema de su verdadero papel en la realidad jurídica. Recientemente, en su discurso de ingreso como Académico de Número en la Real de Jurisprudencia y Legislación, el profesor RAMÓN LÓPEZ VILAS hizo ver que, si bien el antiguo artículo 6 del Código Civil no concedía consideración de fuente creadora de normas a la jurisprudencia, en cambio la nueva redacción del párrafo 6.º del artículo 1.º, dada en la reforma del Título Preliminar, ya se le atribuye un mayor valor, en cuanto establece que la jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que de modo reiterado establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del Derecho.

Así, pues, aunque no sea fuente directa, la jurisprudencia juega, en todo caso, un importante papel, no sólo complementario, tal como parece desprenderse de la expresión del Código, sino hasta primordial en ocasiones, manifestándose su relevancia en la aplicación práctica del Derecho. Si el Derecho vive y se aplica es porque las normas tienen respuesta en los casos que se presentan en la realidad, y tal como los tribunales resuelvan, en último término el Supremo... aunque ahora tenemos una instancia prácticamente superior con las decisiones del Tribunal Constitucional. Pero eso es otra cuestión en la que no vamos a entrar ahora.

Cuando la doctrina es reiterada y las normas se interpretan y aplican de modo uniforme, hay base para aceptar estas pautas como orientativas y aplicables a los casos análogos que puedan suscitarse en lo sucesivo, lo que supone en la realidad la existencia de una fuente de aplicación y casi creación del Derecho.

Este es el prisma que ha preferido la autora de este libro, MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE, a quien ya conocen nuestros lectores por sus frecuentes colaboraciones y publicaciones que se han reflejado en estas páginas. Aquí se estudia el derecho de retracto convencional, acudiendo para ello no sólo a la doctrina y la legislación, sino también a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, así como a las doctrinas de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuyas Resoluciones contienen con frecuencia acertadas decisiones al dirimir los casos de inscribibilidad de los actos sometidos a inscripción; es la llamada jurisprudencia registral, que goza de gran consideración en el ámbito jurídico.

Siguiendo principalmente estas líneas jurisprudenciales, la autora nos presenta un amplio y completo estudio de la figura del retracto convencional, empezando por su concepto, naturaleza jurídica, elementos y efectos, con la expresión del contenido de las sentencias que han conformado la figura a lo largo del tiempo, una vez que interpretaban y aplicaban las normas correspondientes.

La obra se desarrolla a lo largo de cuatro capítulos. En el primero se aborda el concepto y la naturaleza jurídica del retracto convencional, según lo ha configurado la jurisprudencia y la doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, mostrándonos que inicialmente se conoció la figura como pacto de retroventa o derecho de retraer y a veces como venta a carta de gracia. En cuanto a su configuración, unas veces se consideró como venta sujeta a condición resolutoria o suspensiva desde el punto de vista del comprador y ya, en sentencias más modernas, como derecho de readquisición. La autora recoge los varios fallos en los que se fijan los caracteres de este retracto y se le distingue de otras figuras afines, basándose en las teorías del «doble efecto» o de la «titularidad formal».

En el capítulo II la autora nos presenta la jurisprudencia sobre los modos de constitución, los elementos personales, reales y formales, el contenido de este derecho y las causas de su extinción. Aquí se estudian los problemas de la institución relativos a las contrapuestas figuras del comprador y el vendedor, con sus respectivos derechos y obligaciones mientras el pacto está vigente y las causas de su extinción que origina la consolidación del adquirente.

El punto central de la obra radica en el capítulo III, donde se contempla el ejercicio del derecho de retracto, mediante el cual se obtiene la concreta finalidad económico-social para la que se constituyó. Estas cuestiones se desarrollan en el capítulo, siempre bajo el prisma de las declaraciones jurisprudenciales y son, en esencia, las siguientes:

Significado y alcance del pacto de retro; su duración; el modo y requisitos necesarios para llevar a cabo el ejercicio del derecho y, por último, la actuación de las partes, tanto del vendedor como el comprador, sean únicos o en el supuesto de pluralidad de sujetos.

Y en el capítulo IV se pone en relación este derecho con la debatida cuestión de si es o no inscribible en el Registro de la Propiedad, en cuanto puede dudarse, y se ha discutido, si se trata o no de un auténtico derecho real. Si miramos tanto el inciso final del apartado 2.º del artículo 2 de la Ley Hipotecaria y el artículo 7 de su Reglamento, en nuestro sistema rige el sistema del *numerus apertus* y por ello la Dirección General en numerosas Resoluciones, que la autora recoge, ha admitido la posibilidad de inscribir este pacto cuando se conforma con los requisitos necesarios para ser considerado un verdadero derecho oponible a terceros. Así, se estudia en concreto la configuración del retracto como derecho real y su inscribibilidad, los requisitos para hacer posible la inscripción y los efectos que produce a la luz de los distintos principios hipotecarios que le afectan.

Como si se tratase de una verdadera Tesis Doctoral, y tiene contenido y hechas de lo cual, la autora termina el libro con unas conclusiones en las que formula sus ideas que ha elaborado basándose tanto en la jurisprudencia civil como en la registral, cuyas declaraciones cita resumidas. Aquí concreta su tesis en que el pacto de retro, como derecho real, posee eficacia *erga omnes*, de modo que su contenido, duración y particularidades pueden ser conocidos por todos a través del instrumento técnico y legal para otorgar esa cognoscibilidad, que es la inscripción en el Registro.

Un excelente trabajo cuyo interés no es puramente teórico, sino que tiene gran trascendencia práctica por el minucioso estudio que se realiza de los problemas y las soluciones que otorga nuestra jurisprudencia.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS