

ARENAS GARCÍA, RAFAEL: *Registro Mercantil y Derecho del Comercio Internacional*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2000. Un tomo de 478 págs.

No descubrimos el Mediterráneo al decir que el Registro Mercantil es la institución u oficina en la cual se hacen constar documentalmente las vicisitudes jurídicas de los empresarios, sean individuales o colectivas, así como los actos de los mismos que tengan trascendencia respecto a terceros. Su finalidad principal va encaminada a dar publicidad legal, con presunción de conocimiento por todos, de la existencia de dichos empresarios y de aquellos de sus actos que se determinan por el ordenamiento jurídico.

Su paralelismo y analogía con el Registro de la Propiedad son evidentes en lo que se refiere a esa finalidad de publicidad encaminada a proporcionar una mayor seguridad jurídica, pero son diversos los sistemas de llevanza, pues en el Mercantil rige el folio personal, a diferencia del folio real que caracteriza al Registro de la Propiedad. Con todo, la fuerza mantenida por la precisión técnica del Derecho Inmobiliario Registral hace que muchas de las premisas del Registro de la Propiedad se hayan introducido en el Registro Mercantil, aplicando, aunque no siempre, los llamados principios hipotecarios formulados inicialmente para el primero.

Las normas por las que se rige el Registro Mercantil, el Código de Comercio y el Reglamento de 1989, inicialmente dadas con una visión predominantemente nacional, tienen actualmente una aplicación más amplia en cuanto que el comercio *per se* comporta una extensión internacional, ahora mucho más acusada por la rapidez de los medios de transporte y la mayor facilidad de los medios técnicos de comunicación.

Y este aspecto es el que contempla prioritariamente el autor de este libro, RAFAEL ARENAS GARCÍA, Profesor Titular de Derecho Internacional Privado de la Universidad Autónoma de Barcelona, quien enfoca aquí el estudio de la actividad internacional de los comerciantes y sociedades desde el prisma de su publicidad registral en la esfera del comercio exterior, a lo largo de tres capítulos. En ellos estudia las operaciones propias del comercio internacional que tiene acceso al Registro Mercantil, tratándolas por tanto desde la perspectiva registral, aunque incorporando los planteamientos sustantivos.

El primer capítulo lo dedica el autor a estudiar el tema introductorio de la publicidad en el Registro Mercantil, comenzando por una pincelada histórica al contemplar la primitiva matrícula de comerciantes existente en la Edad Media, que no ejercía propiamente una función de control de las sociedades, sino más bien la publicidad de las entidades extranjeras. En su iter hacia los modernos registros, la publicidad de los poderes es un paso fundamental. Estudia el autor la competencia personal y territorial de esas matrículas como antecedente del paso a los Registros Mercantiles modernos, lo que en España ocurre con el Código de Comercio de Sainz de Andino de 1829, en el que ya se adopta el

folio personal, con lo que se configura como un registro de comerciantes, al igual que ocurre en Francia y hasta en Alemania e Italia, aunque en estos últimos países se adopta más bien a la empresa como sujeto inscribible.

Una vez presentados los trazos históricos, se estudia en este capítulo, ya dentro de la regulación actual del Registro Mercantil, la publicidad del empresario individual, la de las acciones de personas y la publicidad de las sucursales. En cuanto al empresario individual se plantea el autor el ámbito territorial del Registro Mercantil, que se puede obtener a través de tres conexiones posibles: la nacionalidad del comerciante, el domicilio o la realización de actividades comerciales, etc.; este último supuesto parece ser el aceptado por nuestro Código de Comercio, que considera comerciantes a los que teniendo capacidad para el comercio se dedican a él habitualmente y su extranjería se denotará en el Registro mediante hacer constar su nacionalidad que resultará de la documentación correspondiente. En el libro se estudia el procedimiento de inscripción y los supuestos de matrimonio y cambio de domicilio. También se contempla la función de la publicidad registral de las sociedades de personas y la competencia material y territorial del Registro Mercantil en estas sociedades cuando presenten supuestos heterogéneos, en especial para dar publicidad a las sucursales en el territorio nacional de las sociedades personalistas extranjeras.

El capítulo segundo, que es muy amplio, pues ocupa más de 200 páginas, se dedica al Registro Mercantil cuando publica las sociedades de capital y sus actuaciones jurídicas, resaltando la trascendencia que tiene el Derecho societario en el tráfico mercantil. Para determinar el grado de relevancia de este tráfico en el Registro Mercantil hay que tener en cuenta los efectos sustantivos que se conceden a este acceso al Registro y el alcance del margen de valoración por parte de las autoridades de la nación. El primer control que habrá de realizarse para el acceso de una sociedad es el de la actuación formal de los documentos y eso lleva consigo la necesaria calificación del Registrador.

En cuanto a la delimitación del ámbito del Registro Mercantil habrá que tener en cuenta, como es natural, la nacionalidad y el domicilio de la sociedad, por ser importante el papel que desempeña el Derecho nacional de acuerdo con el cual se hayan constituido estas sociedades de capital; la constitución válida de una sociedad extranjera quedará justificada mediante la correspondiente certificación del Registro extranjero de origen, según el artículo 5.3 de nuestro Reglamento. La transferencia de la sede social de un Estado a otro se ha considerado tradicionalmente como una posibilidad interesante desde un punto de vista teórico, aunque de escasa o nula virtualidad jurídica, según el autor, quien desarrolla su planteamiento y estudia lo que llama emigración de sociedad, con especial referencia a los cambios de sede de las formas societarias europeas.

También contempla el libro la participación de personas extranjeras en sociedades nacionales. Los socios de una persona jurídica pueden, a su vez, ser otras personas jurídicas; esta posibilidad permite que las sociedades operen en Estados diferentes de su nacionalidad de origen y entonces, a falta de normas específicas, habrán de solucionarse sus problemas a partir de las normas generales sobre Derecho Internacional Privado, que el autor nos expone con detalle, respecto a las aportaciones sociales y su tratamiento en el Registro Mercantil, según sean bienes situados en el extranjero o acciones de sociedades extranjeras, con atención también a la incidencia que puede tener la normativa sobre inversiones extranjeras.

Termina el capítulo segundo con el estudio del funcionamiento empresarial de las sociedades y su reflejo en el Registro Mercantil, especialmente en lo que respecta a los órganos sociales, publicidad de los acuerdos, la llevanza de los libros sociales, nombramiento de auditores y expertos independientes y presentación de cuentas, para finalizar con los cambios empresariales, producidos o no por la crisis social, y que se manifiestan en la fusión, escisión, transformación y hasta la disolución de la sociedad.

El tercero y último capítulo del libro se dedica a los instrumentos que se pueden presentar en el Registro Mercantil en cuanto tienen relación con entidades extranjeras, y por tanto precisan de un tratamiento normativo afectado por la doctrina del Derecho Internacional Privado.

En primer lugar se estudian los requisitos para la admisión y reconocimiento de documentos extranjeros, sean judiciales o extrajudiciales, tanto en sus exigencias formales cuanto en lo que respecta a su contenido y efectos. Todo ello depende, naturalmente, del Derecho que se considere aplicable, por lo que será a veces indispensable conocer el Derecho extranjero que proceda, a la hora de adecuar sus normas al Registro Mercantil y, en consecuencia, proceder a la obtención, aplicación y prueba de ese Derecho extranjero competente.

Apartado interesante es el de la colaboración registral que tiene lugar normalmente mediante los certificados de Registros extranjeros, procedimiento utilizado en la práctica para suplir la falta de una regulación adecuada de la cooperación internacional entre Registros, pese a que esta cooperación resulta imprescindible para evitar que los Registros de distintos Estados publiquen datos diferentes sobre los mismos sujetos.

Termina el autor este interesante libro deseando que esta cooperación registral internacional se base en la comunicación directa entre autoridades registrales, lo que precisará forzosamente de algún tipo de articulación convencional, que actualmente no existe.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GIJÓN

BARRAGÁN BARRAGÁN, JOSÉ: *Algunas consideraciones sobre los cuatro recursos de amparo regulados por las Siete Partidas*. Universidad de Guadalajara (México). Guadalajara, 2000. Un tomo de 112 págs.

Cuando vemos los recursos de amparo resueltos por el Tribunal Constitucional en el suplemento del Boletín Oficial del Estado, no tenemos por qué pensar que se trata de un remedio, más o menos moderno, de atender las peticiones de los ciudadanos que se sienten injustamente tratados en anteriores instancias judiciales.

He aquí un curioso e interesante estudio que nos viene a descubrir que el recurso de amparo ya existió, en sus diversas formas, en España desde la Edad Media y que estuvo detalladamente regulado en el Código de las Siete Partidas de nuestro Alfonso X. Calificamos de curioso el libro, no sólo por la peculiaridad del tema, sino porque haya sido editado en México y escrito por un jurista mejicano, aunque éste realizó los estudios de la Licenciatura y el Doctorado en Derecho en la española Universidad de Valencia, lo que le ha hecho conocer nuestra historia jurídica. Aquí lo refleja en una figura que ha estudiado para su país, pero cuyos antecedentes son españoles.

No en vano, como nos dice el autor en la introducción, debe recordarse que las Partidas estuvieron aplicándose en México hasta bien entrado el siglo XIX, ayudando a resolver el problema de la salvaguarda de las libertades y derechos de la persona humana.

Según el autor, son las Partidas las que dieron consagración definitiva al amparo para el mundo de las instituciones jurídicas, regulándolo en el Título XXIII de la Tercera Partida, que consta de una introducción y 29 leyes en total. Comienza diciendo este Título: «E este ampáramiento es en quatro maneras, ca o es por alçada, o por pedir merced al rey, i por entregamiento que demandan los menores por razón de algún juyzio que sea dado contra ellos o por querella de algún juyzio que digan que fue dado falsamente, o contra aquella ordenada manera que el derecho manda guardar en los juyzios».

Veamos cómo refleja el libro estos cuatro tipos de amparo:

1. *Recurso de amparo por alzada*. Se autoriza contra las sentencias firmes o definitivas dadas torticeramente, a petición de parte que tenga interés legítimo en el juicio, aunque se prohibía el recurso a quienes hubieran sido condenados en rebeldía, así como a los malhechores conocidos. Cabe la alzada en toda clase de juicios respecto a fallos firmes o definitivos, pero no se admite la *alzada* contra las resoluciones emanadas del rey o las sentencias de los adelantados mayores. Solamente procede la alzada contra aquella de la sentencia que contenga el agravio. La *alzada* no es una instancia más dentro de un proceso, porque exige como regla general que se interponga contra sentencia firme o definitiva. Los efectos que produce son la suspensión de la ejecución de lo ordenado por el acto contra el cual se interpone. La *alzada* puede interponerse ante el juez que tiene un grado superior o directamente ante el rey.

2. *Amparo directo al rey*. Se regula en el Título XXIV de la Tercera Partida, como una merced real que «mueve a los Reyes a piedad contra aquellos que la han menester e la piden a tiempo, o en sazón que lo devan fazer». Pueden pedir la merced los hombres libres y no los esclavos: debe hacerse de manera humilde y respetuosa y en términos muy breves, o sea «omildosamente fincados de ynojos e con pocas palabras». No se autoriza este amparo cuando sea susceptible de alzada, cuando se sigan daños al rey o al reino o cuando se pretenda obtener la condonación total de alguna deuda... Sus efectos se traducen en la revocación total o parcial de la sentencia o fallo contra la que se pide el amparo.

3. *Amparo a favor de los menores*. No eran tan menores, como comenta el autor, pues se habla de menores de veinticinco años, a fin de ser protegidos en aquellos juicios en los que no hubieran podido defender. El Título XXV de la misma Tercera Partida lo regula como una verdadera *restitutio in integrum* y podían acudir a este remedio dichos menores, pero estando presentes sus curadores legales o por medio de algún otro personero o representante legal. Los agravios a remediar podrían tener por causa la misma minoría de edad o ineptitud del menor o del encargado de cuidarlo, bien por engaño de una tercera persona, debiendo probarse el daño. Los amparos de restitución se habían de interponer ante el juez del lugar, que normalmente será el mismo que hubiera dictado la sentencia lesiva. Su efecto era volver las cosas al mismo estado que tenían antes de comenzar el juicio contra cuya sentencia se hace valer el amparo.

4. *Amparo contra sentencias dadas violando la ley o fuero*. El Título XXVI de la dicha Tercera Partida lo encabeza diciendo: «Como se puede dasatar el

juyzio que es dado por falsas cartas o por falsas pruebas o contra ley». Se trata de una querella o recurso que se interpone contra una resolución que causó agravio porque fue dada falsamente o violando las normas del procedimiento. Hay, por tanto, dos supuestos, la falsedad o la violación de normas del procedimiento. La falsedad es, «según dixerón los sabios antiguos, mudamiento de la verdad»; el otro supuesto es cuando el fallo se dio «contra ley e contra la ordenada manera que debe ser guardada en los juyzios». Se admite la legitimación activa en este amparo en favor de todos los sujetos que, gozando de capacidad legal para actuar, pudieran verse agraviados por la resolución judicial en cuestión aunque no fueran parte en el sentido formal del proceso. Cuando se trate de supuestos de falsedad, el amparo se pide al mismo juez; cuando es amparo contra ley o fuero, no se dice expresamente, pero parece natural, dice el autor, que se usase ante un juez de categoría superior y, en todo caso, por amparo directo de merced o gracia al rey. Este amparo procedería cuando se contase con los elementos necesarios para probar la falsedad, así como cuando se pudiese demostrar que el fallo anterior se hubiera dado contra ley o fuero. Sus efectos se traducían en una *resitutio in integrum*.

A continuación de los supuestos resumidos que recogen y regulan expresamente las Partidas, el autor examina, a modo de complemento, las modalidades de recurso de amparo que pudieron tener influencia en la actual legislación mejicana. Así repasa las estudiadas en las discusiones de las Cortes de Cádiz de 1810 a 1813, que en este punto, y en lo que se refiere a México, tomaron como precedentes el amparo posesorio de las Leyes de Indias.

A través de estos antecedentes legislativos, sobrevivieron los reales amparos en México. Así lo refleja el autor, recogiendo varias sentencias muy ilustrativas, donde se reconocen los orígenes españoles de estos procedimientos de amparo.

Es por ello, y lo repetimos, un libro muy curioso e interesante.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GIJÓN

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*. Editorial Aranzadi, 2000. 1567 págs. Con apéndices.

Nos advierte REBOLLEDO VÁRELA del acento crítico de la doctrina ante cualquier ley innovadora... Es, precisamente, esa orientación crítica, el hilo conductor de estos «Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación».

Se trata de la obra de una pléyade de comentaristas, que al margen de sus discrepancias, están de acuerdo acerca del carácter defectuoso y contradictorio de la ley, de la que destacan su trazado asistemático y su complicado juego de remisiones. Ello, tal vez, hubiera servido como anuncio de una estructura, según el modelo de un principio nuevo, pero se opta por presentar los comentarios ordenados según la enumeración legal.

Si nos detenemos, siquiera sea someramente, en el trabajo de los distintos autores de estos comentarios, y sin realizar un repaso exhaustivo que rebasaría los límites de esta recensión, puede señalarse, como R. BERCOVITZ y GONZÁLEZ PACANOWSKA enfrentan y desmienten, la extendida opinión de que las condiciones generales de la contratación se refieren únicamente a los elementos accidentales del contrato. Una cosa es el alcance objetivo de las condicio-

nes generales y otra el necesario respeto a las leyes de la economía social de mercado que deja la determinación del precio al juego de la competencia y de las fuerzas de la oferta y la demanda.

DÍAZ ALABART recoge las disposiciones del Código de Protección al Consumidor Brasileño de 1990, sobre interpretación favorable al consumidor, así como los proyectos argentinos en ese mismo sentido, considerando, sin embargo, que no es necesario un precepto específico de ese tenor en nuestro ordenamiento, porque la regla de interpretación favorable al consumidor ya está presente, aunque sin ser formulada, en nuestro Derecho a través de la Constitución. En una línea coincidente, BERCOVITZ (1) desliza con agudeza, una idea de gran fuerza, al decir que «El profesional o empresario podrá pues imponer al consumidor cuantas cláusulas predispuestas quiera a favor de este último y en su propio perjuicio, sin que las mismas puedan ser calificadas de abusivas y consecuentemente nulas, de acuerdo con el artículo 10.bis.2», la cual, en mi opinión, constituye una clave importante para apreciar el fundamento de la obligatoriedad de las condiciones generales de la contratación, a saber, las únicas condiciones que el predisponente puede imponer al adherente sin su consentimiento son las condiciones, que en una consideración global del contrato sean directa o indirectamente beneficiosas para el adherente (2).

(1) BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coordinador), *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi, 2000, pág. 757.

(2) Sobre esa idea central, se ofrece, a grandes rasgos, un breve desarrollo de la opinión que se defiende:

1. EL BENEFICIO DEL ADHERENTE COMO FUNDAMENTO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.

Como hemos visto en la opinión de BERCOVITZ, es evidente que el predisponente puede introducir condiciones generales de la contratación obligatorias para el adherente siempre que, en una consideración global, resulten beneficiosas para el adherente. El fundamento de la obligatoriedad de las condiciones generales estaría, entonces, en el beneficio resultante para el adherente, que acepta el clausulado en abstracto, sin consentirlo propiamente.

El adherente tiene que aceptar las condiciones generales limitativas (resolución en casos especiales, limitación de responsabilidad, etc.) si quiere obtener algunas ventajas. La ventaja global es la que justifica la introducción de la condición general limitativa.

El predisponente puede introducir también cláusulas neutras: pero esas cláusulas, como las limitativas, no deben defraudar las expectativas racionales del adherente, fundadas en las circunstancias, los usos, las costumbres, la moral social, la publicidad, la buena fe, los pactos expresos del contrato, las normas dispositivas, la causa o tipo contractual, los tratos previos, etc. En suma, en esas previsiones, según el Considerando 16 de la Directiva 13/93/CEE, el predisponente ha de tener en cuenta los intereses legítimos de la otra parte. Con ello, para juzgar sobre el beneficio o sobre desequilibrio, hemos de acudir al Derecho dispositivo y las expectativas razonables del adherente en relación con las circunstancias que rodean la celebración del contrato, que nos sirven de módulo para apreciar el beneficio o perjuicio de la cláusula.

2. CLAUSULAS BENEFICIOSAS

Como vemos, las cláusulas beneficiosas lo pueden ser directa o indirectamente. Si lo son directamente: no plantean problemas, su incorporación al contrato y fuerza contractual son evidentes, sin perjuicio de la prevalencia de las que consten en la publicidad sobre las menos beneficiosas del contrato.

También R. BERCOVITZ y BADENAS CARPIÓ se suman, a la opinión que comparto, de que la LCGC abre la puerta y establece, aunque sea con dificultades, el control del contenido en los contratos entre profesionales.

DÍAZ ALABART acomete el estudio de las reglas de interpretación de las condiciones generales partiendo de la base, con frecuencia olvidada en la doctrina, de que las condiciones generales de la contratación no representan la voluntad común de las partes, sino que responden a la imposición unilateral del predisponente.

La misma autora pone de relieve el ataque que a la confianza en el mercado y a las legítimas expectativas del adherente suponen las cláusulas oscuras. DÍAZ ALABART conecta las reglas de interpretación del artículo 6 de la LCGC con las cláusulas abusivas descritas en los apartados dos y ocho de la

Si lo son indirectamente: son las que se refieren a las cláusulas limitativas o restrictivas de derechos. Sobre ellas se concentra todo el peso del problema de las cláusulas abusivas y de la obligatoriedad del resto de condiciones generales.

En términos generales, entiendo que la cláusula indirectamente beneficiosa, tiene la apariencia de perjudicial: es limitativa o restrictiva de derechos del adherente, pero en el fondo beneficia al consumidor en tanto que accede a un bien o servicio codiciado y que le resulta muy beneficioso: lo consigue a un precio asequible, con garantías prolongadas, etc.

La cláusula indirectamente beneficiosa lo es porque su apariencia perjudicial o limitativa de derechos del adherente es compensada por otro elemento contractual que, en una consideración global, nos permite decir que el contrato de adhesión es beneficioso para el adherente: se cargó de letras con condiciones leoninas pero consiguió el coche.

La ventaja contractual que justifica la introducción de la cláusula limitativa, en ocasiones, consiste en que la cláusula, una limitación de responsabilidad del predisponente, por ejemplo, es condición de posibilidad para una oferta de las características concretas de que se trate: se excluye el saneamiento por vicios ocultos porque se trata de coches muy baratos de segunda mano.

3. EL ARTICULO 3 DE LA LEY DE CONTRATO DE SEGURO

Este precepto nos da pie para apoyar la diferencia entre condiciones generales de la contratación, directamente beneficiosas para el adherente e indirectamente beneficiosas o limitativas.

Recoge también el postulado fundamental en materia de condiciones generales: éstas en ningún caso podrán tener carácter lesivo para los adherentes: luego habrán de ser beneficiosas o neutras.

Las condiciones limitativas de derechos, al tener que ser indirectamente beneficiosas, ya que no pueden ser lesivas, obligan al adherente, aunque no las acepte individualmente, pero se estima como garantía que debe aceptarlas por escrito.

Donde se centra la incógnita sobre el poder normativo del profesional es precisamente en estas cláusulas, que obligan, no por ser una imposición del predisponente, es decir, no por ser fruto de un poder normativo externo al contrato, sino porque son condición de existencia de un contrato, que globalmente es beneficioso para el adherente: ya se sabe, la producción masiva facilita el acceso a bienes que fueron una vez de lujo, precios más bajos, garantías amplias, asistencia de calidad y otras ventajas que, sin especiales normas contractuales, tal vez serían excesivamente gravosas o difícilmente ofertables por los profesionales.

En definitiva, estas condiciones crean un mercado donde antes no existía por la incapacidad del adherente de acceder al mismo. Piénsese en la España de los cincuenta y la dificultad de acceso al automóvil, los electrodomésticos o la vivienda. ¿Cómo se habrían convertido estos bienes de lujo en bienes de consumo masivo sin el crédito al

Disposición Adicional primera de la reformada LGDCU, poniendo de relieve la identidad entre la reserva de facultades interpretativas por el predisponente y la de facultades modificativas unilaterales.

GONZÁLEZ PACANOWSKA recoge la doctrina alemana de la abusividad de las condiciones generales por falta de transparencia, punto nodal donde confluyen los controles de inclusión, contenido y control causal del contrato de adhesión sobre la base de rechazar la distorsión producida en la percepción del adherente, que espera determinadas consecuencias en orden a la onerosidad del contrato en atención al tipo causal adoptado y la confianza suscitada por hechos objetivos del predisponente que son desmentidos por una cláusula oscura y escondida introducida por el mismo, que puede incluso afectar al precio, lo que, de otro lado, nos conduce al estudio de las cláusulas insólitas.

Defendiendo una doctrina minoritaria, PASQUAU LIAÑO enfrenta el déficit de consentimiento del contrato de adhesión y pone de manifiesto que el problema de la naturaleza, contractual o normativa, de las condiciones generales de la contratación, no se halla todavía resuelto. A la par realiza una esclarecedora crítica a la bipartición tradicional entre nulidad y anulabilidad, que él llama concepción dual o bipartita de las nulidades, y propugna un tratamiento fragmentario y diferenciado para el problema de la ineficacia del contrato de adhesión, problema que, a su juicio, no puede ser resuelto mediante el simple esquema de la nulidad y la anulabilidad, sino dando un tratamiento diferenciado a las diferentes cuestiones, como son la legitimación para reclamar la abusividad, la intervención, rogada o de oficio, del juez en su apreciación, el plazo de ejercicio de la acción de abusividad y las posibilidades de convalidación de la cláusula abusiva.

Destaca el extenso estudio de BARONA VILAR sobre las acciones colectivas donde, tras un claro análisis de los aspectos procesales, con la exposición, por ejemplo, de la teoría alemana de la eficacia normativa de la cosa juzgada o del problema de la necesidad o no de tipificación de las acciones colectivas para asegurar su viabilidad, o de las diferencias entre los conceptos de acción y pretensión, sin olvidar el juego de las acciones colectivas en las leyes de publicidad y competencia desleal como antecedentes de la tutela privilegiada introducida por el artículo 12 de la LCGC, y tras un detallado estudio de los diferentes in-

consumo, las ventas a plazos, los préstamos hipotecarios y su secuela de contratos de adhesión y su carga de cláusulas limitativas?

Por otro lado, la perspectiva del beneficio del adherente como criterio de legitimación de las condiciones generales, nos ayuda a comprender la vigencia en materia de contratos de adhesión de un principio asimétrico de protección del adherente que, con distintas expresiones (principio *pro consumatore*, pro asegurado) tiene su aplicación en múltiples campos, como el de las reglas semiimperativas (art. 2 de la Ley de Contrato de Seguro, arts. 8.2, y 27.1 LGDCU) y su correlato en el Derecho Internacional Privado de la técnica de la ley elegida en función del resultado más favorable, la regla *contra proferentem*, los efectos de la sentencia *secundum eventum litis*, la legitimación exclusiva del adherente en la nulidad de condiciones generales de la contratación, la intervención procesal del adherente individual aprovechándose de todos aquellos trámites anteriores de las otras partes del proceso colectivo que le benefician pero sin sufrir los que le perjudiquen, la regla de prevalencia de la condición negociada sólo si es más beneficiosa que la general, la preferencia de la nulidad parcial en beneficio del adherente, la posibilidad de que la norma sectorial, incluso reglamentaria, mejore el nivel de protección del consumidor de la LGDCU...

tereses que autorizan la legitimación colectiva y difusa de las entidades de defensa de los consumidores, destaca la fundada caracterización como colectiva de la llamada acción o pretensión accesoria de prestación pecuniaria del artículo 12.2 de la LCGC en su redacción dada por la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, de modo que la naturaleza y juego de la citada pretensión pecuniaria son objeto de una excelente exposición incardinada en el nuevo régimen que la ley rituaría diseña para la tutela privilegiada de los derechos de consumidores y adherentes. También se realiza un convincente estudio sobre la acción merodeclarativa de reconocimiento de una cláusula como condición general, que a pesar de su escasa trascendencia práctica, ilumina sobre el juego procesal de la pretensión merodeclarativa en general, y en particular de otra pretensión merodeclarativa de tanto relieve, sin embargo, como es la pretensión atípica y autónoma merodeclarativa de nulidad de una condición general *prius lógico*, por otra parte, de la acción de cesación. Esclarecedor también es el meticuloso examen de cada una de las pretensiones colectivas, tanto típicas: merodeclarativa de reconocimiento, declarativa de condena de cesación, declarativa de condena de prohibición de uso futuro; como atípicas, como la merodeclarativa autónoma de declaración de nulidad de una cláusula abusiva, que ayuda a la comprensión de un precepto tan complejo como el citado artículo 12 de la LCGC. Incidentalmente resulta de agradecer la exposición, como de pasada, pero con gran claridad y concisión del nuevo régimen de las pretensiones de ejecución en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

REBOLLEDO VÁRELA llega a la conclusión, por medio de la exhibición de argumentos de peso, de que es difícil no admitir el efecto *ultra partes* de la sentencia recaída con ocasión del ejercicio de una acción colectiva, a su juicio, esa fuerza *ultra partes* hace que la misma sentencia despliegue efectos directos sobre los contratos anteriormente celebrados por el predisponente con otros adherentes.

Desde otro punto de vista, ATAZ LÓPEZ equipara el Registro de Condiciones Generales con un simple repertorio público de sentencias; sin embargo, nos parece que el nuevo registro tiene efectos evidentes como son los citados en el hecho de que la inscripción voluntaria de un clausulado equivale en fuerza al de la sentencia declarativa de que una cláusula contractual es condición general; o el de inmunizar a las cláusulas inscritas contra la acción colectiva transcurridos los dos años de prescripción que establece el artículo 19; por no citar el hecho de que la inscripción facilita el conocimiento del plazo inicial de prescripción cuando la acción colectiva revive como consecuencia de haberse obtenido una sentencia individual de nulidad o de no incorporación de condiciones generales; o la importancia de facilitar a los adherentes un título, de modo sencillo, para poder acogerse a los efectos de las sentencias colectivas mediante la correspondiente certificación. Otros efectos, no tan evidentes, pero resultantes de la reflexión, son los que, como pone de manifiesto MADRIDEJOS en otro lugar de esta obra, se refieren a la obligación de notarios y registradores de conocer el contenido del registro a tenor de lo que previene el artículo 23.II de la LCGC; del mismo modo parece que el profesional predisponente, en cumplimiento de la diligencia agravada que soporta en el ejercicio de su profesión, debe conocer el registro a fin de evitar el ilícito recogido en el nuevo artículo 34.9 de la LGDCU, como señala TRAYTER; sin olvidar que de esa misma obligación de conocer el registro se desprende otra: la obligación que el registrador de condiciones generales tiene de denegar el depósito de condiciones generales declaradas abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales.

Analiza ATAZ, en su extenso estudio sobre el Registro de Condiciones Generales, temas como la eficacia *ultra partes* de las sentencias colectivas de nulidad, eficacia que se quiere atribuir en exclusiva a la misma sentencia, con lo que, a mi modo de ver, se deprecia el papel de la publicidad legal al no reparar, ni siquiera mínimamente, en los efectos civiles de la cognoscibilidad registral. Se detiene también este autor en la defensa de la inscribibilidad de las sentencias desestimatorias de acciones colectivas, y pone de manifiesto, agudamente, los problemas que plantea de cara a los predisponentes la cancelación de la inscripción de persistencia de utilización de condiciones generales abusivas.

Crítica ATAZ la actuación parlamentaria que vació de sentido lógico el dictamen de conciliación para el que destierra cualquier consideración positiva, como pudiera ser, al menos el intento legislativo de ofrecer a profesionales y entidades legitimadas una fórmula de conciliación que disminuyese la litigiosidad a la par que asegurase la eliminación de las cláusulas abusivas.

MADRIDEJOS FERNÁNDEZ se detiene en el papel del notario como redactor del instrumento público en la tarea de purificar de cláusulas abusivas los contratos de adhesión que adoptan la forma pública, pero pasa por alto el reconocimiento por una norma con rango de Ley, como es la LCGC, del carácter de profesional del Derecho del Notario, norma que le atribuye expresamente funciones de control de la legalidad, así en el artículo 23 respecto de los requisitos de inclusión, pese a lo cual califica a esa ley reiteradamente como innecesaria y superflua. Es precisamente ese reconocimiento legal, ausente en la Ley del Notariado, el que pone la nota de profesionalidad del Notario al amparo de argumentos como los esgrimidos por la sentencia del Tribunal Supremo, de 31 de enero de 2001, respecto a la falta de respeto a la reserva de ley y a la jerarquía normativa de determinados preceptos del Reglamento Hipotecario.

Una postura favorable a que los efectos *ultra partes* de la sentencia de nulidad de condiciones generales se extiendan a otros predisponentes del mismo sector, además del condenado, la encontramos en TRAYTER JIMÉNEZ, si bien de modo indirecto al tratar la sanción administrativa consagrada en el nuevo artículo 34.9 de la LGDCU. Por otro lado, mientras ATAZ considera un error de la ley identificar, en orden a su inscripción en el Registro de Condiciones Generales, las sentencias recaídas en procedimientos individuales y colectivos, TRAYTER no ve motivos para un tratamiento diferenciado de las mismas por el artículo 24 LCGC, partiendo de la misma obligación de inscripción que pesa sobre dichas sentencias con independencia de que sean el resultado de una acción individual o de una colectiva.

GONZÁLEZ LAGUNA, en su análisis de la información registral, pone de manifiesto la falta de cultura específica de protección del consumidor, tanto por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado como de los registradores, lo que a mi juicio, tal vez justifica el múltiple tratamiento que las funciones de los llamados profesionales oficiales recibe en la LCGC, y fundamenta la necesidad de una reforma especial de la Ley Hipotecaria, precisamente, en la ley comentada.

Mención aparte merece el estudio de la lista negra o seminegra de cláusulas abusivas. A lo largo de casi quinientas páginas, los autores nos desvelan infinidad de secretos sobre la disciplina de las cláusulas abusivas.

Por lo general, el estudio de los distintos supuestos de hecho que conforman cláusulas abusivas se hace con la mirada puesta en el régimen ordinario civil que se coordina con la norma, verdaderamente especial en ocasiones, pero reiterativa de una norma preexistente otras, que se desgrana en la lista,

lo que nos deja ver el amplio y multilateral alcance de los temas planteados por la reforma legislativa en esta materia, resueltos no siempre con igual fortuna. En ese aspecto, la aproximación bipolar al contrato de adhesión contenido en la Ley comentada halla dificultades insuperables de materializar la coordinación impuesta por el artículo 10.3 de la LGDCU en orden a la regulación del ámbito territorial de la ley, donde, tal como señala CUARTERO RUBIO, el apartado 28.º de la lista seminegra de cláusulas abusivas consagra una limitación a la autonomía conflictual que nos conduce a la ley del mercado del predisponente, en contraste con la fórmula adoptada por el artículo 10.bis.3 de la LGDCU, que fiel al Convenio de Roma de 19 de junio de 1980, admite la autonomía conflictual en materia de contratos de adhesión pero con la fórmula, adaptación al Derecho Internacional Privado del concepto de norma semiimperativa, de garantizar un mínimo de protección al consumidor, lo que con frecuencia nos sitúa en la ley del mercado de éste.

El amplio abanico de temas tratados con ocasión del estudio de la lista de cláusulas abusivas, abarca los más diversos problemas de la teoría del contrato, como decimos, describiendo la misma a la luz del fenómeno de la contratación masiva y de los contratos de adhesión. Desde ese punto de vista se estudian, por ejemplo, las facultades unilaterales de resolución, interpretación y modificación unilateral del contrato a favor del profesional, incluida la facultad de modificación unilateral del precio, la regulación del plazo indeterminado del artículo 1.128 del Código Civil, la exclusión sibilina de la *exceptio non adimpleti contractus* contra el adherente, la disciplina de la cláusula penal, las condiciones puramente potestativas a favor del profesional; la exclusión o renuncia de derechos del consumidor, con estudio de las regulaciones especiales de particular actualidad, como es el caso de la sobreventa de billetes de avión, la disciplina de los viajes combinados o la contratación de las entidades financieras, con referencia también a las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios. Se estudian, igualmente, todas las modalidades abusivas de exclusión o limitación de responsabilidad del profesional, renunciencias subrepticias de derechos, etc. La lista de temas coincide, como puede suponerse, con la enumeración casuística de los apartados donde se reúnen, como supuestos de hecho de una dolencia insidiosa y omnipresente, la prolija colección de las odiosas cláusulas abusivas, cuya erradicación pretende el amplio repertorio de medidas legales estudiadas.

C. BALLUGERA

GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL: *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*. Tercera edición, Civitas, Madrid, 2001. Un tomo de 3087 págs.

Estamos ante una de las obras monumentales a las que nos tiene acostumbrados nuestro buen amigo y destacado compañero, el Registrador de Barcelona, JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, que siempre se supera a sí mismo. A la hora de calificar este libro, el corriente «diez» que se usa como paradigma de lo insuperable, se queda corto, porque aquí se rompen todos los límites.

Quien ya haya visto la entidad de esta recopilación habrá podido comprobar que no hay nada de exageración en lo que decimos, que no voy de turiferario. Simplemente, me ciño a la verdad.

Ya en las ediciones anteriores el autor recogió lo que se había legislado por entonces. Pero es que, de pocos años a esta parte, la catarata normativa, especialmente la autonómica, se ha desbordado de tal guisa que ahora sí que es un sarcasmo eso de que la ignorancia de las leyes no excusa.

Porque no hay mente humana, por muy privilegiada que sea, *capaz* de tener noticia de lo que se legisla. Sólo tengo que admitir, a la vista está, la clara excepción de JOSÉ MANUEL GARCÍA, que aquí nos ha recogido todo lo que se ha dispuesto y escrito sobre las materias que nos interesan, tanto en forma normativa, jurisprudencial o doctrinal. El «entorno» que te acompaña y sobrevuela alrededor de este libro, así como los terceros que contratan la vida diaria bajo la seguridad de los asientos registrales, a quienes dedicas la obra, te la aceptan y la agradecen porque les va a ser de total y necesaria actualidad.

Porque tener a mano y bajo un solo volumen todo lo que se ha legislado y reglamentado, tanto desde la esfera nacional como desde los múltiples y variopintos organigramas autonómicos, completado con las interpretaciones jurisprudenciales y doctrinales que se adjuntan, supone una enorme facilidad a la hora de la consulta para resolver cualquiera de las papeletas que a diario se presentan al profesional. Sin moverse de la mesa y sólo con acudir al completísimo índice alfabético que viene al final, puede ir uno derecho al precepto concreto, en la seguridad de encontrar, además, en las numerosas y extensas notas a pie de página, una abundante información de total actualidad y solvencia que servirá de ayuda definitiva.

En el prólogo el autor justifica esta tercera edición de su obra por la modificación de numerosos textos legales en los que siempre ha estado presente la legislación referente al Registro de la Propiedad. Ante tal avalancha normativa, el autor, afortunadamente, ha optado por dar nueva vitalidad a la segunda edición que se publicó hace once años. Con ello ha dado lugar a esta obra que, evidentemente, no es de lectura, pero sí de indispensable consulta.

La materia se distribuye en trece partes o libros donde se parte de la básica legislación hipotecaria que se relaciona con las normas de otras distintas disciplinas que tienen relación con la propiedad de los bienes inmuebles, que son nuestra esfera de actuación, en cuanto puedan tener repercusión registral.

La Ley Hipotecaria abre la exposición, seguida de su Reglamento, tan vapuleado últimamente por las conocidas sentencias que el autor critica, como veremos más adelante; como botón de muestra, véase el comentario en la nota a la «contrarreforma» del artículo 177 de dicho Reglamento. La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000, se incluye también, teniendo en cuenta sobre todo la absorción que se ha verificado de las antiguas normas que había en la Ley Hipotecaria y que pudieran considerarse de tinte procesal, tales como el desarrollo del artículo 41 o las normas sobre ejecución de la hipoteca.

En el libro segundo se recoge toda la legislación del Registro Mercantil, la normativa sobre ventas a plazos de bienes muebles y la ley sobre condiciones generales de la contratación y el Reglamento del Registro que en ella se creó.

La propiedad urbana, en relación con el Registro, comprende normas especiales sobre viviendas de protección oficial, propiedad horizontal, arrendamientos y aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Quizá la norma más importante, por su mayor aplicación en la práctica, sea el Reglamento de 4 de julio de 1997, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, que por ello se transcribe íntegro, con amplio comentario y crítica del autor hacia algunos preceptos concretos, las que compartimos, porque resulta poco admisible una cierta permisividad que se adopta ante preceptos legales prohibitivos.

En la denostada propiedad rústica se recogen las normas aun vigentes de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, la Ley de Arrendamientos Rústicos y la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias; esta última muy importante para los Registradores en cuanto ha puesto coto a la fragmentación de fincas por debajo de la unidad mínima de cultivo. La materia se completa con la legislación de montes y las variadas normas autonómicas sobre concentración parcelaria, que suelen ser simples trasuntos, con pinceladas de la legislación nacional ya existente.

La Ley de Patrimonio del Estado, acompañada de las variadísimas leyes autonómicas sobre el mismo tema, son escrupulosamente recogidas y anotadas en el libro quinto, bajo la denominación de titularidad de los entes públicos.

En el libro sexto se recogen todas las normas legales y reglamentarias sobre los supuestos especiales de hipoteca, como la mobiliaria y prenda sin desplazamiento, la hipoteca naval, la normativa del Mercado Hipotecario y la regulación referente a la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, tema este bien frecuente en los Registros.

La hasta ahora confusa legislación de extranjeros, especialmente lo que se refiere a inversiones exteriores y zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, que son los puntos en los que estas cuestiones afectan a los Registros, se exponen en el libro séptimo.

Las Oficinas Liquidadoras, que suelen ser anejos inseparables de bastantes de los Registros, han de manejar continuamente las normas de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así con el de Sucesiones y Donaciones, por lo que es imprescindible el manejo de los correspondientes Reglamentos, que aquí se recogen en el libro octavo, junto con otras normas aplicables como el Reglamento General de Recaudación de la Hacienda Pública y el que regula la recaudación de recursos del Sistema General de la Seguridad Social, también de frecuente aplicación.

En el libro noveno se incluyen la Ley de Suspensión de Pagos de 1922, la vieja Ley de Enjuiciamiento Civil en sus artículos 1.130 a 1.396, en cuanto aún son aplicables, y los artículos 1.911 a 1.929 del Código Civil y 870 a 922 del Código de Comercio, que constituyen la normativa a tener en cuenta en estas situaciones de suspensión de pago, concurso y quiebra.

La legislación referente al Catastro, en tanto se relaciona con el Registro de la Propiedad, y que es preciso tener en cuenta cada vez más, se recoge en el libro décimo. Se empieza por los artículos 50 a 57 de la Ley de Acompañamiento de los Presupuestos, de 30 de diciembre de 1996, complementados y aclarados por las normas e instrucciones dictadas al efecto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se reproducen y comentan.

Es fundamental en nuestros ámbitos el conocimiento y aplicación del Reglamento Notarial, que se incluye en el libro undécimo. Igual es importante la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que va en el libro duodécimo.

Como colofón de actualidad, en el libro decimotercero se incluyen los artículos del Reglamento Hipotecario en su redacción anterior al Real Decreto 1867 de 1998, de 4 de junio, que ahora se resucitan como vigentes en virtud de lo fallado en la sentencia de la Sala 3.^a del Tribunal Supremo, de 31 de enero de 2001. Ya en los textos correspondientes del Reglamento Hipotecario se han impreso con letra cursiva, para distinguirlos, los párrafos alterados. JOSÉ MANUEL GARCÍA, en nota a pie de página, hace una severa crítica de la sentencia y dice que hay que distinguir en ella lo que es vinculante, que es la

anulación de los preceptos señalados, de lo que no tiene verdadero carácter vinculante, sino que sólo constituye una mera interpretación, que no pasa de ser una opinión y que no constituye fuente del Derecho ni verdadera jurisprudencia, al tratarse de una sola sentencia y, dice, además de la Sala 3.^a, no relacionada con la materia civil y registral, cuya especialización y competencia radica en la Sala 1.^a

Resumiendo, es una obra completa y actual. Tan actual que el autor ha tenido que corregirla, estando ya en segundas pruebas, como consecuencia de las citadas sentencias, dándole la extraña sensación de ser una obra inacabada. Y es que la legislación está en proceso continuo de reforma y nadie sabe lo que vaya a salir hoy mismo en el *BOE*,

Pero JOSÉ MANUEL GARCÍA no sólo ha cumplido bien, sino que, una vez más, se ha superado. Vaya nuestra admiración por la magna obra que ha realizado y el agradecimiento de cuantos, sean o no «terceros», tienen que acudir a la consulta de esta completísima normativa que nos ha proporcionado.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

CURIEL LORENTE, FERNANDO: *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2001. Un tomo de 317 págs.

En los ámbitos militares hay un aforismo referente a la confusión que se origina cuando hay una variación inopinada en las disposiciones a cumplir. Se dice que cuando a seguido de una orden viene una contraorden, lo que realmente se produce es un auténtico desorden.

En la vida civil ocurre tres cuartos de lo mismo y los juristas no acabamos de acostumbrarnos a estos vaivenes normativos que están convirtiendo el antaño pacífico Derecho Privado en un auténtico mar de dudas.

Esto viene a cuento porque, como es sabido, en 1998 se hizo una necesaria reforma de varios artículos del Reglamento Hipotecario para ponerlos al día y solucionar algunas cuestiones que la práctica registral venía demandando como regulación más adecuada. Según parece, aquellas modificaciones no se ajustaban del todo a una legislación básica que les sirviera de apoyo y ello ha dado lugar, eso dicen, a que el Tribunal Supremo, a petición de «parte interesada», haya declarado la nulidad y consiguiente derogación de bastantes de los preceptos que entonces se reformaron. Aquí parece que no ha tenido aplicación, según se ve, aquella frase que alguien atribuyó al Conde de Romanones, de que el reglamento se puede redactar de cualquier modo con tal de que se le busquen las vueltas a la ley.

Aunque ya han surgido ponderadas críticas a esta sentencia, la única solución es cumplirla, nos guste o no. Por eso, según parece, hay que volver a los preceptos antiguos que fueron reformados y aceptarlos tal como eran entonces.

Tal ha tenido que hacer el autor de este libro, FERNANDO CURIEL LORENTE, Director del Centro de Estudios Registrales, Registrador en activo de Lérida, que se ha visto obligado a revisarlo, después de tenerlo escrito, para ponerlo a tono con la citada sentencia de 31 de enero de 2001.

Como es sabido, se han anulado, entre otros varios preceptos, varios párrafos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que es fundamental en la exposición de la materia de que trata este libro. Por ello el autor ha tenido en cuenta la opinión más común de que los párrafos anulados deben ser sustituidos por los equivalentes de la redacción anterior, aunque a veces coincidan casi literalmente con los anulados. Así se ha puesto al día.

En la presentación del libro nos dice el autor que no se ha propuesto un trabajo de carácter científico en sentido estricto, sino que le ha dado un sentido práctico, aportando un instrumento de trabajo para facilitar la labor diaria en los Registros. Esto último lo consigue, por supuesto, pero además el libro tiene la suficiente dosis doctrinal, de acuerdo con la preparación del autor, como para mostrarnos la esencia y la naturaleza jurídica de estas operaciones, especialmente encaminadas a concordar el Registro con la realidad extrarregistral. La inmatriculación supone la entrada en nuestros folios de una finca que se hallaba fuera de su ámbito; la reanudación pone al día un asiento muerto dando actualidad a un nuevo titular; y en el exceso de cabida se corrige un error de superficie para que el asiento exprese una realidad que, aunque sea física, es la base del contenido de los derechos. En los tres casos se ha concordado el Registro con la realidad y en eso radica la conexión de estas tres figuras.

En este mismo orden que figura en el título del libro, FERNANDO CURIEL estudia primero la inmatriculación en los capítulos 1 a 5. Empieza con las ideas generales sobre esta figura, su procedimiento y los medios para llevarla a cabo. Sigue con el objeto que se inmatricula, que es la finca, sea la normal o trozo de terreno delimitado, o presentando sus supuestos especiales posibles, que se analizan. Pasa al Derecho clásico hábil para inmatricular, que es el pleno dominio, con diversas particularidades. Visto todo esto, ya estudia los conocidos medios del expediente de dominio, el artículo 205 y la certificación administrativa, y completa esta materia con el estudio del procedimiento inmatriculador a seguir hasta llegar a la apertura del registro particular de la nueva finca registral, analizando la eficacia de esa inscripción inicial, con especial referencia a las limitaciones establecidas en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

En el capítulo 6 se contempla la reanudación del tracto interrumpido, concepto que el autor delimita analizando los problemas que pueden plantearse cuando surgen discrepancias entre el derecho inscrito y el acreditado o entre la finca inmatriculada y la que es objeto de la reanudación. Después estudia los medios para obtenerla, que son el expediente y el acta de notoriedad, excluyéndose la certificación del artículo 206; se nos explica el procedimiento y los efectos especiales que se producen.

En el capítulo 7 se aborda el procedimiento para hacer constar el exceso de cabida. Partiendo de la premisa indispensable de que no exista duda sobre la identidad de la finca y aclarando el verdadero concepto de esta operación, que consiste, simplemente, en corregir una errónea superficie para que conste la verdadera, el autor hace una detallada exposición de los modos que para conseguir este efecto nos proporciona la legislación hipotecaria. Según los distintos supuestos, la consignación del exceso de cabida, según el artículo 298 del Reglamento, puede hacerse mediante el título público, el expediente de dominio, el acta de notoriedad, las certificaciones del Catastro o del técnico competente y aún con la simple declaración del interesado en un título inscribible cuando la diferencia es mínima, por no llegar a la vigésima parte. Todos los casos se explican detalladamente.

El octavo y último capítulo está dedicado a presentarnos las especialidades de la inmatriculación de fincas sitas en la zona de dominio público marítimo-terrestre, los montes y las fincas formadas por actuaciones urbanísticas o agrarias, de la expropiación forzosa o mediante procedimientos administrativos. Son casos especiales que a veces se presentan y que requieren cuidados peculiares, que es bueno conocer. Aquí se nos explica.

Para completar la materia se añaden tres apéndices muy útiles, pues el primero proporciona esquemas y modelos de asientos y en el segundo se recoge un completo resumen de la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General sobre estos temas. En el tercero se da un trasunto de la decisiva sentencia del Tribunal Supremo, de 31 de enero de 2000, en lo referente a los artículos 51 y 298 del Reglamento Hipotecario, que afectan a la materia objeto de la exposición.

Como se ve, un completo vademécum, totalmente puesto al día. Una guía teórica y práctica de estas tres operaciones tan frecuentes en los Registros y que a veces originan dificultades y problemas que podrán solucionarse fácilmente con la consulta a este libro que deberá tenerse a mano por su gran utilidad.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS