

LLEDÓ YAGÜE, FRANCISCO Y OTROS: *Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* Editorial Dykinson. Madrid, 2000. Un tomo de 828 págs.

Tras un laborioso proceso de elaboración, las Cortes han aprobado una nueva Ley de Enjuiciamiento Civil que viene a sustituir a la de 1881. Como es sabido, se encuentra en período de «rodaje» y no empezará a regir hasta enero de 2001. Los tiempos cambian y las nuevas circunstancias exigen la actualización de las normas que han de regirlas; hay que estar al día y es lógico que los legisladores nos proporcionen las leyes adecuadas a cada momento.

Difícil tarea ha sido, sin duda, la de elaborar esta nueva Ley; más en este caso en que se trataba de sustituir una ley clásica que ha superado el siglo de vigencia y que nos había proporcionado un casi perfecto *modus operandi* en los procesos civiles en España y que, al igual que otras leyes de su época, estaba redactada en un perfecto lenguaje, con un estilo literario de gran calidad. Es forzoso que ante la nueva ley surjan las comparaciones; habrá que ver si desde el punto de vista doctrinal, y sobre todo desde el aspecto práctico, se puede considerar que la nueva ley no desmerezca frente a la antigua.

Han sido varios los debates a que ha sido sometida la normativa naciente desde la perspectiva científica, en el ámbito de los Colegios de Abogados y algunas Universidades; en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación tuvo lugar un ciclo de conferencias para analizar el nuevo texto a la luz de la doctrina procesalista.

El libro que comentamos, aunque recoge también algún toque doctrinario, se fija más en el aspecto práctico de la nueva Ley. Ha sido dirigido por el Catedrático de la Universidad de Deusto FRANCISCO LLEDÓ YAGÜE y es obra de nada menos que sesenta autores comentaristas, si no he contado mal, todos ellos expertos juristas y prácticos en su materia, los cuales han procedido a realizar una encomiable labor de exégesis de cada uno de los preceptos y disposiciones que componen la ley en los distintos ámbitos profesionales donde desarrollan sus funciones. Así, junto a los Abogados en ejercicio, están los Profesores universitarios, Magistrados, Abogados del Estado, Notarios, Registradores de la Propiedad y Procuradores de los Tribunales; todos ellos aportan su preparación doctrinal y la experiencia de sus profesiones.

Como decimos, el libro tiene un faceta más bien eminentemente práctica, enfocando los preceptos legales para su mejor empleo en el campo litigioso. Recordamos el dicho de un viejo profesional que opinaba que para triunfar en un pleito, aparte de tener razón, hay que exponerla oportunamente ... y que el tribunal la quiera dar. Como esto se debe presuponer, lo principal será saberse mover por las densas aguas del proceso, manejando adecuadamente los resortes que proporciona la ley. Es muy deplorable no ganar un pleito por no haber empleado los medios procesales adecuados.

Y tal es la finalidad de estos comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil que nos aportan los autores del libro, dándonos a conocer su estructura y contenido.

Ya en la Exposición de Motivos de la nueva ley se alude como precepto fundamental al conocido artículo 24 de la Constitución que proclama, como es sabido, el derecho a una tutela judicial efectiva, y se expresa el deseo de que esta nueva normativa procesal sea precisamente la vía más adecuada para conseguir ese objetivo, lo que constituye un verdadero reto para quienes, jueces y partes, han de velar para que sea efectiva esa tutela judicial.

Dada la extraordinaria litigiosidad que se ha extendido en España en las épocas actuales, la introducción del libro resalta que la nueva regulación procesal responde a la idea de que para preservar la igualdad de los intervinientes en el proceso es preciso buscar una distribución equitativa de los derechos y obligaciones que componen la relación jurídica procesal. La nueva ley procura precisamente esta equitativa e igualitaria posición de jueces y partes para obtener un desarrollo pleno del derecho fundamental de conseguir la efectiva tutela judicial.

Nunca llueve a gusto de todos y han sido variadas y múltiples las críticas, como también las loas a la nueva regulación. El libro que comentamos no toma partido en este terreno puramente doctrinal y se limita, como se ha dicho, a presentar el comentario correspondiente a cada uno de los artículos que lleva a cabo cada uno los respectivos autores. Se comentan, uno a uno, los 827 artículos de la ley, así como sus importantes disposiciones adicionales, transitorias o finales.

En el libro I de la ley se destaca la importancia del principio de legalidad procesal en el cumplimiento de los sucesivos actos de los intervinientes en el litigio, poniendo énfasis en la autonomía de la pretensión procesal como desarrollo de la facultad de conseguir la tutela judicial efectiva que reconoce el repetido artículo 24 de la Constitución.

Los procesos declarativos se regulan en el libro II, tomando como tipo central el juicio ordinario para las cuestiones contenciosas a sustanciar en primera instancia, con una cuantía divisoria de 500.000 pesetas para diferenciar los juicios verbales de los ordinarios.

La ejecución de sentencias es el objeto del libro III donde se articulan mecanismos eficaces para conseguir el cumplimiento en los casos, frecuentes, de resistencia de los vencidos en juicio. También se articulan medidas cautelares para prevenir posibles acciones torticeras de los demandados proclives a burlar una futura sentencia adversa.

La principal característica del libro IV de la LEC, se nos dice, es la drástica supresión de la frondosa arboleda que se había desarrollado de modo anárquico en torno a la ley anterior. En la nueva ley sólo se admiten como procesos especiales los referentes a la capacidad, filiación y matrimonio, división de patrimonios y los procesos monitorio y cambiario.

Esta ha sido la causa de que se hayan traído a la LEC varios procesos que estaban incluidos en otras leyes, que en este punto se modifican y hasta se derogan.

Tal ocurría en el proyecto, en el cual se derogó de un plumazo el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, con su expeditivo procedimiento especial que tenía todo el tinte de un juicio inicialmente ejecutivo. El Registrador de la Propiedad, FERNANDO CURIEL LORENTE se ha encargado de comentar en este

libro las modificaciones que ha sufrido la Ley Hipotecaria, empezando por este artículo 41.

Atendiendo a una enmienda presentada a las Cortes, no tuvo lugar la derogación inicialmente proyectada; el precepto permanece e incluso se mejora en cuanto se hace expresión, que antes no estaba, de que el artículo se basa en el principio de legitimación registral reconocido por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y exige la certificación del Registrador de que está vigente sin contradicción alguna el asiento correspondiente. Únicamente se suprimen sus siguientes párrafos de contenido puramente procesal, que han pasado a los artículos 250, 441 y 444 de la nueva LEC.

También se ha modificado el artículo 86 para aclarar algunas dudas sobre la duración de la anotación preventiva y de su prórroga. En el número 12 del artículo 107 se facilita la participación en subastas públicas al ejecutarse la hipoteca. La modificación del artículo 129 tiene el doble objeto de situar en la LEC el procedimiento judicial sumario de ejecución de la hipoteca, que pasa a los artículos 682 y 683 de la LEC; además se zanja la cuestión de la constitucionalidad del procedimiento extrajudicial que había sido puesta en duda por dos sentencias del Tribunal Supremo.

El antiguo texto del artículo 131 de la Ley Hipotecaria ha pasado ahora a los artículos 684 a 695 de la LEC. Y el nuevo texto del artículo 132 señala, sin duda alguna, la extensión de la calificación de los Registradores en este procedimiento. El contenido del antiguo artículo 134 LH se recoge ahora, con carácter general para todas las ejecuciones sobre inmuebles en el artículo 662 LEC. Y en el nuevo artículo 135 se impone al Registrador la comunicación al Juez de la existencia de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución en trámite.

El período de *vacado legis*, que termina en enero de 2001, debe ser aprovechado para estudiar con detenimiento los preceptos de la nueva ley y así poderlos aplicar debidamente a partir del momento oportuno. Este libro puede ayudar a los profesionales para obtener una información suficiente, de modo que se capten los principios del nuevo proceso y se consiga la deseada tutela judicial efectiva en los términos más ajustados a la ley.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GIJÓN

BLASCO GASCÓ, FRANCISCO DE PAULA: *La Hipoteca Inmobiliaria y el Crédito Hipotecario*. Editorial Tirant lo Blanc. Valencia, 2000. Un tomo de 558 págs.

La hipoteca ha entrado de lleno en el lenguaje coloquial por mor de haberse extendido ampliamente este medio de obtener créditos, sobre todo, para apuntalar el pago de los aplazados al comprar la vivienda. El arrendamiento apenas existe y todos buscan la adquisición del piso en propiedad; y como faltan los fondos necesarios, hay que buscarlos en las entidades crediticias, las cuales exigen, ¿cómo no?, una garantía real y ésta es la hipoteca.

Pero la generalidad de la gente no distingue y viene a considerar lo mismo crédito que hipoteca. Así, se dice coloquialmente: «estoy pagando la hipoteca» o «he pedido una hipoteca», cuando realmente se debía decir un crédito.

Así empieza su libro el autor, Profesor FRANCISCO DE PAULA BASCO GASCÓ, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad U.A.B. quien, a seguido, nos aclara que en el lenguaje jurídico tiene la expresión hipoteca un significado

más preciso y técnico, pero que aún así admite dos sentidos: Por un lado, puede referirse al contrato constitutivo, y por otro es también hipoteca el derecho real, ya constituido, en su papel de garantía del cumplimiento de una obligación.

El contrato se regula en los artículos 1.857 a 1.862 del Código Civil, como normas comunes con la prenda, y en los artículos 1.874 a 1.880. El derecho real, por su parte, se regula ampliamente en los artículos 104 a 197 de la Ley Hipotecaria, complementada no sólo por los artículos correspondientes de su Reglamento, sino actualmente además por la Ley de Enjuiciamiento Civil que ha recogido en su articulado todo lo referente al procedimiento para la ejecución del derecho.

El libro contiene, a lo largo de doce capítulos, una exposición muy completa de la materia, basándose en sus normas reguladoras, con el correspondiente desenvolvimiento doctrinal y jurisprudencial. Junto a los comentarios del autor, se recogen las sentencias del Tribunal Supremo y, sobre todo, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictadas en aplicación de los supuestos concretos en los que ha surgido controversia. Así se completa una amplia visión de las diversas cuestiones que suscita la hipoteca.

El capítulo I recoge el concepto y la naturaleza de la hipoteca sobre inmuebles, donde prima el principio de especialidad que exige la concreción del derecho que se ha de inscribir. La hipoteca es un derecho accesorio y hay que determinar el contenido del crédito que se asegura. También se estudian los caracteres de este derecho real de realización de valor, accesorio, indivisible y que no implica posesión de los bienes, cuya inscripción es constitutiva. Termina el capítulo con una exposición de las distintas clases de hipoteca reguladas en nuestra legislación.

En el capítulo II se atiende a los sujetos que pueden concurrir a formar la relación jurídica hipotecaria. En principio lo son el acreedor y el deudor, pero cabe que además haya un hipotecante no deudor y también existe la figura del tercer poseedor de finca hipotecada por su adquisición a posteriori. Estos sujetos pueden ser individuales o plurales, tanto en la posición activa como en la pasiva, y su capacidad ha de ser precisamente la necesaria para enajenar, ya que la hipoteca supone la posibilidad de una transmisión futura de la finca gravada por vía de ejecución.

La constitución de la hipoteca se aborda en el capítulo III, tanto en su faceta normal de constitución bilateral de las voluntarias como en la constitución unilateral o por testamento. En el libro se detallan sus variedades, así como la promesa de hipoteca y el llamado pacto de contrahendo; se trata, por último, de la constitución de las hipotecas legales.

En el capítulo IV, bajo el título del objeto de la hipoteca, se estudian los derechos que pueden ser hipotecados y que son, como es sabido, los señalados en los artículos 1.874 del Código Civil y 106 de la Ley Hipotecaria, o sea, los bienes inmuebles susceptibles de inscripción y los derechos reales enajenables impuestos sobre los mismos bienes. A continuación se desarrollan los distintos supuestos que contempla el artículo 107 LH y que son el usufructo, la nuda propiedad, la segunda hipoteca, la subhipoteca, la superficie y demás derechos análogos, las concesiones, el retracto convencional, los bienes litigiosos, los sujetos a condición resolutoria y los pisos en régimen de propiedad horizontal. La nueva LEC ha incluido bajo el nuevo número 12, otro supuesto que es el derecho del rematante sobre los bienes subastados. Todos estos

casos son detalladamente estudiados e interpretados por las adecuadas Resoluciones que se resumen.

¿Cuál es la extensión objetiva de la hipoteca? En el capítulo V del libro se estudian y desarrollan los artículos 109 a 113 de la Ley Hipotecaria. En principio se extiende a la propia finca y sus accesiones naturales, excesos de cabida, mejoras e indemnizaciones. Convencionalmente y por pacto expreso se puede extender la hipoteca a los bienes sitos en la finca por destino del propietario, los frutos y las rentas vencidas o no satisfechas al tiempo de exigirse la obligación.

La responsabilidad hipotecaria se estudia en el capítulo VI. En principio, el artículo 105 de la Ley Hipotecaria determina que la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará el principio de la responsabilidad personal ilimitada del artículo 1.911 del Código Civil. El autor aborda el problema de la llamada hipoteca de responsabilidad limitada y repasa las distintas teorías sobre el artículo 140 de la Ley Hipotecaria, concluyendo que el hecho de asegurar con una garantía hipotecaria una determinada obligación no modifica la estructura de ésta ni puede entenderse que haya nacido un *tertium genus*. La distribución de la responsabilidad hipotecaria es necesaria cuando son varias las fincas hipotecadas en garantía de un solo crédito; la jurisprudencia registral es unánime en este punto, según puede verse en las varias Resoluciones que se reseñan. Sobre la división de la finca hipotecada o la agrupación de varias se estudian sus efectos, según los artículos 110 y 123 LH.

En el capítulo VII se estudia el alcance del derecho real de hipoteca respecto al crédito garantizado, empezando por la llamada hipoteca flotante, que ha sido rechazada por la Dirección General, por ser contraria al principio de especialidad. En cuanto a los intereses, también son abundantes las Resoluciones que interpretan el artículo 114 LH, sobre todo en materia de intereses variables, muy usadas por las entidades crediticias, no siempre dentro de los buenos límites. Lo mismo se puede decir de los intereses moratorios y del pacto de anatocismo. También se estudian en este capítulo la ampliación de la hipoteca y las cláusulas sobre costas, gastos e impuestos, tan frecuentes como poco admisibles.

En el capítulo VIII se estudian las diversas hipotecas especiales, entre ellas las que garantizan obligaciones futuras o sujetas a condición, las en garantía de cuentas corrientes de crédito, letras de cambio, títulos transmisibles o al portador y las que aseguran el pago de rentas u obligaciones periódicas.

El contenido del crédito hipotecario en sus posibles variedades se contempla en el capítulo IX, empezando por las facultades del acreedor para el caso de deterioro de la finca, mediante la acción de devastación y las consecuencias del vencimiento anticipado del crédito por existencia de procedimientos concursales. El crédito puede ser cedido por el acreedor y, de contrario, cabe que el deudor modifique o consiga una subrogación para obtener mejores condiciones. También se estudia en este capítulo la movilización de los créditos siguiendo las normas de la Ley del Mercado Hipotecario.

En el capítulo X se aborda la cuestión de la prioridad y el rango que tiene el crédito hipotecario y la posibilidad de permutar los puestos, posponiendo o pactando una reserva para hipotecas futuras, además se estudian las cuestiones que pueden presentarse en esta cuestión del rango cuando la hipoteca se extiende a los bienes considerados inmuebles por destino del propietario, si hay colisión con aquellos comprendidos en la Ley de Ventas a Plazos.

La ejecución de la hipoteca se estudia ampliamente en el capítulo XI, tanto por los varios procedimientos judiciales posibles como por el extrajudicial que ha sido resucitado por la nueva LEC.

Por último, el capítulo XII se dedica a exponer los medios y las consecuencias de la extinción de la hipoteca y su consiguiente cancelación.

Termina con un apéndice en el que se recogen Resoluciones y sentencias sobre las distintas materias que comprende este libro, que se caracteriza, como se ha dicho, por incluir, junto a una muy completa doctrina, un amplio resumen de fallos jurisprudenciales que sirven de útilísima guía para los profesionales y estudiosos.

JOSÉ MARÍA CORRAL GUJÓN

CHILLÓN PEÑALVER, SUSANA: *El contrato de vitalicio: Caracteres y contenido*. Tesis Doctoral. Editorial Edersa. Madrid, 2000. Un tomo de 408 págs.

Los sociólogos nos dicen que la época actual se caracteriza por el envejecimiento progresivo de la población. Los nuevos hábitos de vida, las mejoras en los tratamientos médicos y el indudable mejor nivel alcanzado, hacen que la vida se prolongue. Lo que esto tiene de positivo, tiene en su contra la necesidad de cuidar a quienes por su edad necesitan de más atenciones. Es cierto que existen instituciones y residencias para la tercera edad, pero son muchas las personas que prefieren seguir en su ambiente habitual y no siempre tienen la posibilidad de contar con el ambiente familiar que los acoja. Es entonces cuando se justifica la utilidad de esta figura del vitalicio que no es más que un contrato de *ut facias*, pues supone la cesión de unos bienes a cambio de recibir atención personal.

Este es el punto que nos descubre y estudia la autora del libro, SUSANA CHILLÓN PEÑALVER, que obtuvo con esta su tesis el grado de Doctora en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, y bien merecidamente, pues supone un elaborado estudio de esta figura jurídica.

Siguiendo en la exposición los cauces clásicos, empieza la autora buscando el concepto y la naturaleza jurídica del vitalicio y tratando de diferenciarlo de otras figuras análogas, pero distintas. No es posible, para ello, acudir al Código Civil, que no lo contempla; los autores y la jurisprudencia dan una idea muy amplia como el pacto por el que una de las partes se obliga a prestar alimentos a otra a cambio de una contraprestación. Sólo hay, como Derecho positivo en España, el artículo 95 de la Ley de Derecho Civil de Galicia, de 24 de mayo de 1995, según el cual una o varias personas se obligan a prestar alimentos en la extensión, amplitud y términos que convengan a cambio de la cesión o entrega de bienes por el alimentista.

Recogiendo este dato legal y los aportados por la doctrina y la jurisprudencia, la autora construye su definición como aquella obligación que contrae el alimentista de transmitir el dominio de un bien o la facultad de uso y disfrute del mismo o cambio de ser alimentado y atendido o asistido en convivencia o sin ella, durante el tiempo que se pacte, generalmente la vida del alimentista y en la extensión que se acuerde.

En cuanto a la naturaleza jurídica del vitalicio, la autora defiende que no es una simple modalidad de la renta vitalicia, sino un contrato autónomo, tal

como lo reconoce la doctrina y la jurisprudencia en varios fallos que se citan y esa autonomía resulta de los caracteres que lo configuran.

En primer lugar, es un contrato atípico, en cuanto que no está regulado de modo especial en el Código y tan sólo cuenta como norma positiva la citada ley gallega; su parecido con la renta vitalicia queda difuminado por la finalidad predominantemente social del vitalicio. Otro carácter que lo determina es el de ser oneroso; hay una cesión, un precio, a cambio de la protección y asistencia; aunque sea posible una asistencia gratuita, se saldría de su configuración normal. Al ser consensual, este dato lo diferencia de la renta vitalicia, la cual exige la entrega del dominio de los bienes «desde luego» (art. 1.802). Por supuesto, se trata de un contrato bilateral y aleatorio, pues la cesión de bienes se verifica a cambio de una asistencia de plazo incierto, de cuya duración dependerá la ventaja o carga para cada una de las partes. Al ser la asistencia de modo permanente y continuada, el vitalicio es un contrato de tracto sucesivo y durante la vida del pensionista, por lo que parece implícito el *intuitu personae*, ya que se entrecruzan prestaciones que presuponen un conocimiento y confianza mutuos entre los contratantes.

En el libro se explayan estos caracteres que configuran al vitalicio de modo claro y que sirven para resaltar las diferencias, que se hacen a continuación, de las figuras afines. El contrato de renta vitalicia obliga a pagar unas sumas de dinero y en el vitalicio hay una asistencia personal; en la renta la prestación es fija y en el vitalicio es variable; en la renta la prestación es periódica y en fechas fijas, en el vitalicio la asistencia es continua; en la renta el artículo 1.802 exige una transmisión de dominio, lo que no se da siempre en el vitalicio y, por fin, en el vitalicio predomina siempre una consideración social. También hay diferencias entre el vitalicio que es voluntario y pactado y la obligación de alimentos entre parientes que es legal, de donde se deducen distintas obligaciones, que hacen que estas figuras no sean asimilables. Algo análogo ocurre con la donación con carga o modal o la donación remuneratoria, que la autora delimita con toda claridad.

Al no estar regulado en el Código Civil, ¿cuáles son las reglas aplicables al vitalicio? Los autores que han tratado el tema sólo están de acuerdo en que le serán de aplicación las reglas generales de la contratación, con el único límite del artículo 1.255 del Código. Pero esas disposiciones generales responden más a la estructura que al contenido del contrato y de ahí la tentación de acudir a las normas de las figuras afines para llenar las lagunas en cuanto a su contenido. Las soluciones, tanto doctrinales como jurisprudenciales son numerosas y no siempre acordes, y por ello la autora examina especialmente la dudosa posibilidad de aplicar algunos artículos del Código sobre la renta vitalicia o los alimentos entre parientes que difieren por su naturaleza y finalidad.

Tras presentarnos algunas consideraciones históricas y otras figuras análogas existentes en el Derecho Foral, el libro entra en los elementos del contrato. En los personales están el cedente o alimentista y el alimentante. Ambos pueden ser individuales o plurales y precisan la capacidad necesaria para llevar a cabo la perfección del contrato y la posibilidad de la cesión de bienes; trata del problema de la intangibilidad de la legítima cuando el cedente tiene herederos forzosos, si éstos dudan del carácter oneroso del contrato. Son problemas que se estudian con atención y al detalle.

En cuanto a los elementos reales se examinan tanto los bienes que pueden ser objeto de cesión como el otro elemento que es la asistencia, detallando los

contenidos posibles de esta prestación del alimentista en sus variedades. Se contempla el pacto de convivencia, bien sea como esencial o accesorio y las soluciones cuando falta el entendimiento entre las partes; se apunta a la conversión del vitalicio en renta vitalicia y la posibilidad de desistir del contrato.

Respecto a los elementos formales, en principio no se exigen requisitos especiales para la perfección del contrato, pero si hay cesión de bienes inmuebles deberá mediar escritura pública por mandato del artículo 1.280 del Código y más si se quiere inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad.

La última parte del libro se refiere al contenido del contrato, analizando las obligaciones del alimentista que es la cesión de bienes, con el saneamiento por evicción y vicios ocultos, y las obligaciones del alimentante que se concretan en la prestación de la asistencia con la extensión pactada, pudiendo garantizarse con condición resolutoria, hipoteca, prohibición de disponer o reservar de dominio.

Como está mandado, la nueva Doctora, a la que hay que felicitar por la obtención de su máximo grado universitario, como por la excelente tesis que la ha motivado, termina con unas acertadas conclusiones en las que concreta su muy documentada exposición de esta figura del vitalicio.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

FUNDACIÓN DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS-UNIVERSIDAD DE NAVARRA: *Libro Blanco del Sector Inmobiliario*. Editado por el Centro de Publicaciones del Ministerio de Fomento. Madrid, 1999. Un tomo de 648 págs.

El «LIBRO BLANCO DEL SECTOR INMOBILIARIO» es el primer —y por ahora único— estudio serio y profundo realizado en España sobre el sector inmobiliario y libro de consulta —a nuestro juicio obligada— para conocer, en toda su amplitud, la realidad de un sector cuyo valor de producción, en el año 1999, fue de 8,39 billones de pesetas; aproximadamente el 9 por 100 del PIB nacional.

Es, sin duda, un importante trabajo de investigación, realizado por la FUNDACIÓN DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS con la colaboración del IESE y en el que han intervenido más de 200 personas: empresarios de las distintas actividades que inciden en el sector, miembros de las administraciones públicas, profesionales independientes, etc.

El Libro Blanco tiene un carácter eminentemente descriptivo, tratando de evitar la toma de posición ante cuestiones controvertidas o con determinada carga política, y en su redacción procura mantener un lenguaje no excesivamente técnico con el fin de facilitar su lectura.

El libro se estructura en cinco partes claramente diferenciadas, precedidas —cada una de ellas— de una breve introducción.

La **Parte I** (cap. 1 y 2) define y describe lo que el Libro Blanco entiende por Sector Inmobiliario, profundiza en las interrelaciones entre todos los agentes que intervienen en el mismo y ofrece datos cuantitativos sobre su importancia y peso específico en el conjunto de las economías españolas.

Las Partes II, III y IV, constituyen el núcleo fundamental, por lo que se refiere al negocio inmobiliario, propiamente dicho, y analizan el **Proceso de Producción** (caps. 3 al 7), los **PRODUCTOS Inmobiliarios** (caps. 8 al 10) y la **Inversión y Explotación de Bienes Inmuebles** (caps. 11 al 13).

Por su importancia y evidentes connotaciones sociales, dedica un capítulo específico al tema de la vivienda, y otro a los diferentes productos inmobiliarios vinculados al turismo: hoteles, apartamentos, aprovechamiento por turnos, etc.

Los capítulos 14 y 15, que integran la Parte V, versan sobre actividades complementarias llevadas a cabo por diversos agentes, que posibilitan la actividad inmobiliaria propiamente dicha: comercializaciones, seguros, intermediación, financiación, etc.

El Libro incluye también doce textos complementarios, de muy diversa naturaleza y de contenido mucho más técnico, que permiten profundizar en aspectos concretos de los temas planteados.

Por el contenido y planteamiento básico del Libro, no se abordan en él los problemas jurídicos de fondo, ni la necesidad de formalización en instrumento público de las diversas operaciones. Pero una simple lectura de los contenidos permite deducir que todas las actividades analizadas, desde la compra y preparación de suelo a la venta y post-venta de edificios, así como las relacionadas con los aspectos societarios requieren más pronto o más tarde la intervención del Registro.

JOSÉ MARÍA PÉREZ HERRERO

MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONGE: *El Derecho de Superficie. Aspectos civiles y registrales*. 2.^a edición actualizada. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2000. Un tomo de 486 págs.

Hace cuatro años que presentamos en estas mismas páginas la primera edición de esta obra, Tesis Doctoral de la autora, en loables términos, encomiando merecidamente el profundo estudio del derecho de superficie contenido en ella. El libro contemplaba una materia tan interesante y de actualidad que la edición se agotó en poco tiempo.

Pero no ha sido éste el único motivo que ha dado lugar a editarlo nuevamente, sino otro de mayor alcance. Como es sabido, el Tribunal Constitucional, con fecha 20 de marzo de 1997, dictó una sentencia, fallando demandas motivadas por el prurito competencial autonómico, mediante la cual puso patas arriba el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, dejándolo en los puros huesos. Para intentar el arreglo del estropicio se ha dictado una nueva y descafeinada Ley del Suelo, el 13 de abril de 1998, la cual deja libre la impetuosa riada de las numerosas normas autonómicas que han venido a regular, cada una a su modo, el tema del urbanismo, en el cual se incluye la figura del derecho de superficie que nos ocupa.

Estas modificaciones y nuevas normas dieron lugar, a su vez, a una adecuación del artículo 16 del Reglamento Hipotecario, en su reforma por Real Decreto de 4 de septiembre de 1998.

Y al llevarse a cabo esta nueva edición del libro se han recogido no sólo estas modificaciones normativas, sino también los estudios doctrinales publicados y la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se ha producido desde aquella primera edición hasta febrero de 2000 en que ésta se ha entregado a la imprenta.

Entrando ya en el detalle de las modificaciones introducidas, diremos que el capítulo I permanece poco alterado, pues se dedica al estudio histórico y la evolución del derecho de superficie en el sistema español, contemplando también la comparación con los sistemas vecinos.

Los capítulos II y III resultan más afectados, pues como consecuencia de la citada sentencia del Tribunal Constitucional se han producido las aludidas normas autonómicas, cuyos detalles ha sido preciso reseñar. La verdad es que, a pesar de la variedad, en general siguen manteniendo una configuración bastante similar del derecho de superficie. No podría ser de otra manera, pues en esencia siempre se tratará de una concesión de un derecho real para construir en suelo ajeno y únicamente pueden variar los detalles sobre los sujetos, objeto y finalidad, pero conservando la regulación básica.

El artículo 287 de la Ley del Suelo de 1992 ha salvado sus apartados 2.º y 3.º, por lo que siguen vigentes la posibilidad de constitución del derecho por los particulares y su transmisibilidad.

En el artículo 288 se anuló su apartado 1.º, relativo al procedimiento de constitución de la superficie, y las Comunidades Autónomas han procedido a su regulación, aunque tomando como referencia el propio precepto anulado.

En el capítulo IV la autora se hace eco de todas las modificaciones introducidas por el nuevo texto del artículo 16 del Reglamento Hipotecario, analizando sus puntos más interesantes al estudiar los aspectos registrales del derecho de superficie.

Así, en cuanto al plazo de duración, la reforma era necesaria. Ahora se fija como límite el de setenta y cinco años para el derecho concedido por las entidades públicas, y el de noventa y nueve años en el convenido entre particulares, aunque con posibilidad de prórroga. La autora se plantea la duda de si tras la derogación del párrafo 1.º del artículo 287 de la Ley de 1992, las Comunidades Autónomas podrán fijar plazos distintos, cosa que hasta ahora no han hecho, pero considera que esta norma reglamentaria se basa en la competencia estatal que en materia de Registro concede el artículo 149 de la Constitución, teniendo en cuenta además que la inscripción del derecho de superficie es constitutiva.

También comenta favorablemente que en el nuevo texto se señale para el caso de reversión parcial, que haya de fijarse en el pacto la parte o cuota de la edificación que haya de conservar el superficiario y las normas de comunidad por las que habrá de regirse el inmueble una vez extinguido el derecho de superficie.

Otra de las modificaciones de dicho artículo 16, que la autora recoge y comenta, son las consecuencias del incumplimiento del plazo para edificar, permaneciendo éste fijado en los cinco años. La novedad más importante que se introduce se centra en que el transcurso del plazo no impedirá la inscripción de la declaración de obra nueva siempre que el régimen del derecho de superficie esté aún vigente e inscrito. La razón de la modificación hay que ponerla en conexión con el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, aprobando las normas para inscribir actos de naturaleza urbanística, donde se regula la inscripción de la obra nueva en el modo conocido.

Por último, otra novedad de este artículo 16 del Reglamento Hipotecario es la constancia de las garantías de trascendencia real con que se asegure el cumplimiento de los pactos del contrato. La autora nos indica que con ello se resalta la importancia de tales pactos, ampliándose su contenido, pues no sólo comprenden los relativos a la edificación, sino a todos los que, en general,

sean consecuencia del contrato y se extienden a todos los derechos y obligaciones que surjan entre ambas propiedades separadas.

En el capítulo V del libro se recogen las modificaciones resultantes de la nueva normativa en lo referente a diversas cuestiones particulares de la concesión del derecho de superficie, poniendo al día lo que se refiere a la duración de este derecho y la reversión en los términos antes apuntados y se estudia igualmente la cuestión de su onerosidad o gratuidad y las facultades dispositivas del superficiario.

Pero la novedad más saliente es que se le añade el estudio de la figura que la autora llama contrato de «lease-back», acogiendo a la terminología anglosajona que nos está invadiendo irremisiblemente. Según se expone en el libro, este contrato es una variedad del «leasing» inmobiliario y es aquél por el cual el propietario de un bien inmueble lo vende a otra persona, la cual se lo cede en arrendamiento al vendedor, concediéndole además el derecho de opción de compra a ejercitar transcurrido determinado período de tiempo.

Nos dice la autora que la forma más usual es la compra por la sociedad arrendadora o de «leasing» de un solar al cliente con vistas a realizar una construcción posterior, con arrendamiento financiero del edificio al vendedor, aunque también es posible, desde el punto de vista teórico, su concreción en otras modalidades.

El estudio de esta figura arranca examinando la situación en que se puede encontrar el bien inmueble que va a ser objeto del contrato, sea en solo proyecto, en construcción o ya construido. Contempla también la autora los problemas más frecuentes que puede plantear la utilización de esta operación, tales como su duración y el plazo para realizar la edificación y el plazo para ejercitar la opción de compra y reversión de la propiedad superficiaria, lo referente a la onerosidad de la operación, su transmisibilidad y la inscripción en el Registro de la Propiedad de las diversas fases. El estudio termina analizando los efectos de este contrato de «lease-back», con el entramado de derechos y obligaciones entre las partes, según esté el edificio por construir o ya construido.

En resumen, si en la recensión inicial ya decíamos que este libro contenía un extenso estudio de este fenómeno atípico de la construcción sobre suelo ajeno, trasluciendo con ello la gran preparación y el trabajo de la autora, ahora que ha actualizado y ampliado la obra, habremos de confirmar el juicio en sentido positivo, en cuanto ha recogido de modo exhaustivo la nueva normativa relativa a los aspectos civiles y registrales de la figura en cuestión.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS