

GARCÍA PALACIOS, ALBERTO y otros: *Valoración Inmobiliaria Pericial*. Editorial Agrícola Española, S.A. Madrid, 1998. Un tomo de 345 páginas.

La valoración de las fincas es un dato importantísimo, imprescindible, en varios aspectos del tráfico inmobiliario, tanto para su transmisión ordinaria como para otros supuestos, tales como el urbanismo, la expropiación, la fijación de la base en los impuestos y las tasaciones para contiendas judiciales, por decir los casos más corrientes.

De estas operaciones trata el libro que presentamos, que nos ha sido enviado directamente por la casa editora y que está escrito bajo la dirección de ALBERTO GARCÍA PALACIOS, Doctor Ingeniero Agrónomo, Economista y Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

Ya en alguna otra ocasión hemos puesto de manifiesto el dominio que suelen tener de materias jurídicas los Ingenieros Agrónomos, según pudimos comprobar en nuestras andanzas agraristas más bien juveniles, es natural, puesto que esos profesionales trabajan sobre la tierra y hay que saber algo sobre la propiedad y los derechos que recaen en el suelo. Si además, como en este caso, los Ingenieros incorporan a sus conocimientos normales otros estudios sobre temas económicos e inmobiliarios, ya se puede suponer que el resultado ha de ser óptimo a la hora de presentarnos este libro.

Se trata de una obra que aúna los aspectos teóricos y prácticos de la valoración de fincas, donde se nos presentan varios casos, comentados desde el punto de vista técnico y legal, ya aplicando las normas de la nueva Ley del Suelo y Valoraciones de 1998.

Se trata de asuntos tan importantes en la práctica como deslindes, seguros, impuestos municipales y estatales, expropiación forzosa y tasación de daños y perjuicios por responsabilidad civil por actuación patrimonial de las Administraciones Públicas, tanto en los casos en que usan de su potestad soberana como si obran en concepto de entes particulares sin usar de su «auctoritas».

El objeto del libro es dar a conocer los criterios válidos y normales, admitidos por las leyes o la jurisprudencia, para valorar las fincas en los casos en los que los interesados o sus abogados han de pedir o los jueces o profesionales han de adoptar, decisiones, especialmente a la hora de dictar los fallos o resoluciones pertinentes.

Los casos que se presentan se refieren a la valoración de bienes embargados, supuestos de expropiación forzosa y capitalización de rentas, también se contempla el caso de expropiaciones parciales con la consiguiente pérdida de expectativas que sufre la finca o la empresa, que igualmente debe valorarse aplicando el método del valor residual. Se trata también de la expropiación urbanística en los casos permitidos por la normativa del suelo, nacional o autonómica.

La valoración a efectos fiscales es igualmente objeto de estudio especial y este aspecto es especialmente interesante para nuestras Oficinas Liquidadoras a los efectos de aplicarlo en los supuestos de buscar y obtener las bases para aplicar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o Sucesiones y Donaciones.

Y uno de los casos en que la valoración se hace imprescindible es en la división de la cosa común, sobre todo si tal cosa es indivisible por natura, pues habría que tasarla para adjudicar el valor justo a cada uno de los partícipes.

En el libro han colaborado con el autor otros Ingenieros Agrónomos, que son ALEJANDRO GARCÍA HOMS, ANTONIO NÚÑEZ RENDÓN y RAMÓN SOLÁ PRAT y ha sido prologado por JOSÉ MANUEL PUGNAIRE HERNÁNDEZ, Secretario de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Se abre con un interesante estudio procesal bajo el título «La prueba de peritos vista por el Juez», del que es autor LUIS MARÍA DÍAZ VALCÁRCEL, Magistrado del citado Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el cual lo concluye diciendo que en un Estado de Derecho las resoluciones judiciales han de incluir todos los razonamientos que conducen al fallo, debiendo exponer los motivos por los que se acogen el dictamen pericial o se disiente total o parcialmente del mismo, o se inclina por uno de ellos cuando haya varios no concordes.

De aquí la importancia de que estas tasaciones periciales sean lo más correctas posible. Nos dice el autor que los casos que se presentan en el libro, ordenados con referencia a los métodos de valoración dominantes, proceden de dictámenes reales requeridos por Salas de lo Contencioso-Administrativo, Juzgados o autoridades de Hacienda y se exponen en su ciclo completo, desde la formulación de los extremos requeridos a la decisión o sentencia dictadas, en las cuales se hace referencia, a veces explícita, al dictamen emitido.

Para presentar una panorámica completa, se recoge en cada caso la normativa aplicable al dictamen en cuestión, aplicando después el método de valoración correspondiente que mejor se adecúa al supuesto.

Como apéndice del libro se traen a colación varias sentencias del Tribunal Supremo dictadas en casos de expropiación forzosa, que sirven de pauta para la correcta aplicación de los métodos de valoración empleados.

Esta jurisprudencia es utilísima en cuanto que sirve de guía a peritos para sus posibles actuaciones judiciales posteriores. El criterio del Tribunal Supremo será tenido en cuenta por los juzgados, sobre todo cuando, como en las sentencias que se recogen, se ha seguido una técnica impecable.

Es, por tanto, un libro interesante en cuanto nos manifiesta un aspecto no muy conocido de esa técnica especial de la valoración de fincas que, por cierto, tanto incide en nuestras actuaciones, predominantemente inmobiliarias.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

SOLE RESINA, JUDITH: *Arrendamiento de obras o servicios. Perfil evolutivo y jurisprudencial*, Valencia, 1997, 164 páginas.

La formación del arrendamiento de obras y servicios, su configuración en el Código Civil español y la influencia del derecho del trabajo en estos tipos contractuales componen los tres complejos bloques de la monografía de SOLE RESINA, Doctora en Derecho y miembro de la Universidad Autónoma de Bar-

celona. Supone esta obra un magnífico estudio en el que se han superado con creces las dificultades anejas a los institutos que contempla, en cuanto nos encontramos con unos tipos contractuales cuyo origen y evolución, hasta nuestros días, ha sido —cuando menos— estudiados de forma simplista y no unitaria, adaptando su normativa a otras figuras afines o aplicando las normas generales en materia de arrendamientos.

La Doctora SOLE aborda el perfil evolutivo del arrendamiento de obras o servicios y para ello ha preferido que el criterio seguido sea el cronológico y analítico, haciendo un recorrido por las distintas etapas históricas y basando sus argumentaciones tanto en textos legales como en la doctrina más cualificada y en la jurisprudencia, sin obviar la trascendencia de los factores sociales y económicos que tanto han influido en la configuración de estos contratos. SOLE RESINA parte de la *locatio conductio* romana y tras hacer aclaraciones terminológicas —cuestión ésta que será el común denominador de su trabajo— aborda las diferentes posturas doctrinales mantenidas a cerca de si en el Derecho Romano se consideró o no a la *locatio conductio* como una unidad. Será la ya clásica postura de SCHULZ la que acepte la autora en el sentido de considerar que en este derecho se aplicaron «las mismas reglas a todas las variedades de este contrato». En igual sentido, puede apreciarse la tesis mantenida por ANA ALEMÁN MONTERREAL que en su obra *El arrendamiento de servicios en el Derecho Romano* admite que no se distinguieron de forma individualizada las tres modalidades arrendaticias: *locatio conductio rei*, *locatio conductio operis* y *locatio conductio operarum*. Lo que sí está claro es que estas modalidades se conocían y protegían. Del mismo modo que hace en otras etapas históricas, procede JUDITH SOLE a distinguir el arrendamiento de obras o servicios con otras figuras afines: compraventa, mandato y sociedad. Se acoge la Doctora SOLE a los criterios que permiten clarificar y perfilar los diferentes contratos y que, como se puede contemplar en este trabajo, son distintos según autores, épocas, textos legales, etc. Citar de forma indicativa la semejanza encontrada entre la *locatio conductio* cuando su objeto es el resultado de un trabajo con la compraventa de cosa futura pues «en ambos casos la cesión de la cosa para su uso, o uso y disfrute, es definitiva». El dato distintivo mantenido en Roma es el que se aporte sólo el trabajo (caso del arrendamiento) o además se suministre la materia (caso de compraventa). La gratuitad, considerada como elemento esencial del contrato de mandato, es la nota que separa a este contrato del de servicios.

A nuestro modesto entender, la parte dedicada al Derecho intermedio y al Derecho de Castilla es la que suscita un especial interés por la complejidad que supone analizar y aclarar los comentarios de los glosadores y postglosadores. La *Summa Codicis* de AZON o bien *Opera Omnia* de BARTOLO son, entre otros textos, analizados y comentados por SOLE RESINA. Tras su interesante examen, extrae como conclusión que en la glosa no apareció la tripartición de la *locatio conductio* y, de igual modo, los humanistas mantuvieron un criterio unitario en esta materia. No queda exenta esta parte del libro de las correspondientes precisiones terminológicas que ayudan a reconducir los institutos objeto de estudio. Las modalidades de trabajo en el Derecho castellano (estudiadas por SÁNCHEZ ROMÁN) entendido *trabajo* como equivalente a *servicios* y la regulación que del mismo se hace en Las Partidas, en la Nueva Recopilación o en la Novísima Recopilación suponen un interesante análisis. Antes de proceder a contemplar estas figuras en nuestro Código Civil, SOLE RESINA elabora unas apreciables líneas profundizando exhaustivamente en la configuración de estos contratos en

el Código civil francés y en el Código alemán. En Francia, el Código napoleónico dedica al arrendamiento más de cien artículos (1708-1831), recogiendo el arrendamiento de obra y de industria en el capítulo 3.º del T. VIII, L. III. Para la determinación de estos contratos se centra SOLE RESINA en aclarar la postura del arrendador y del arrendatario según el contenido de la obligación. Las tesis de TROPLONG, DUVERGIER, LAURENT, MARCADE, PLANIOL... son las seguidas para proceder a la distinción con figuras afines. Hay que señalar que en el Código Civil, por ejemplo, la gratuidad es un elemento natural del contrato de mandato siendo «susceptible de ser derogado por voluntad de las partes», en consecuencia se busca, por parte de la doctrina francesa, otro criterio distintivo de este contrato con el arrendamiento de servicios: unos aceptan como tal la actividad a desarrollar y para otros la diferencia se encuentra en el poder. La compraventa y el contrato de sociedad vuelven a ser estudiados como tipos a distinguir con las figuras arrendaticias.

Menos son las páginas dedicadas al estudio de estos contratos en el BGB que sigue la línea mantenida por otros Códigos germanos (el prusiano, austriaco...). En este cuerpo legal no existe remisión alguna a los arrendamientos cuando se contempla el contrato de servicios y el contrato de obras que, por otra parte, aparecen claramente diferenciados. Tras contemplar estas instituciones en los distintos proyectos de Código civil que se elaboraron en el siglo XIX en España, nos introduce la Doctora SOLE en la 2ª parte de la obra examinando con detenimiento el derecho positivo. Nuestro Código sí admite la distinción entre arrendamiento de obras y de servicios. En el primero se exige, según interpretaciones doctrinales al cuerpo legal, que se cree una cosa nueva y que esta se dé. En el segundo, el término servicios se identifica con la actividad en sí misma considerada. Considera la autora (opinión que mantiene la mayoría de la doctrina) que es necesaria una reforma legislativa, en cuanto que sólo el nombre liga al arrendamiento de cosas con el de servicios y de obras, debiéndose denominar contrato de ejecución de obra y contrato de servicios. Siguiendo la misma línea que en capítulos anteriores, también en nuestro ordenamiento conviene distinguir estos contratos de los ya conocidos tipos afines. La separación entre la obligación de hacer con la de dar junto con el hecho de que se aporte o no el material sirven de base para poder determinar cuándo nos encontramos frente a un arrendamiento de obras y cuándo frente a una compraventa de cosa futura, aún cuando podemos concluir, tras la lectura de este trabajo, que la mayor parte de la doctrina española centra la distinción en la voluntad de las partes. La especial postura de M. SCAEVOLA o las teorías sobre contratos mixtos o complejos son apuntadas por SOLE RESINA, cuestión interesante aunque sea colateral al tema tratado. Procede, de igual modo la autora, a distinguir el arrendamiento de servicios con el contrato de mandato y para ello expone de forma esquemática y clara los criterios doctrinales mantenidos, tales como la gratuidad, la representación, las relaciones de dependencia, la actividad en sí, la posibilidad de sustitución en la ejecución y la juricidad de la actividad debida.

La importancia del desarrollo del Derecho del Trabajo y su influencia en los contratos que estamos contemplando, la regulación insuficiente de nuestro Código Civil en esta materia y la necesidad de aclarar situaciones jurídicas para obtener una mayor garantía en las relaciones contractuales son los temas cuyo estudio acomete la Doctora SOLE. El primer propósito perseguido es explicar qué se entiende por relación laboral y en base a qué notas se determina. Es conocido por todos que el criterio de dependencia es el tradicional

para resolver la aplicación de esta disciplina jurídica, pero con el tiempo éste se ha considerado insuficiente y recientes estudios, que pueden conocerse por las aportaciones de SOLE RESINA, mantienen el criterio de la ajenidad en los frutos, en los riesgos y en el mercado, siendo este último en el que se ha centrado más la autora. Por último nos encontramos con un atractivo estudio sobre el ámbito de aplicación y vigencia de la normativa del Código de 1889 relativa al arrendamiento de obras o servicios, precisando los conceptos de servicio doméstico y de trabajadores asalariados, para lo cual *analiza* Judith Sole cada uno de los artículos del Código que a esta materia se refieren y tiene en cuenta distintos textos legales, como el Real Decreto de agosto de 1985, que regula la relación laboral de carácter especial del servicio del hogar familiar, para extraer útiles conclusiones.

Una guía jurisprudencial y una amplia bibliografía suponen el colofón a una interesantísima obra que tras su lectura nos ha permitido conocer y hacer atractivo un tema complicado. Es de agradecer a la autora el método seguido así como la doctrina y textos consultados que hacen de su trabajo una investigación científica y rigurosa de obligada lectura, por su utilidad no sólo teórica.

CONCEPCIÓN SERRANO ALCAIDE

ESPÍN CÁNOVAS, DIEGO: *Cien estudios jurídicos (1942-1996)*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 1998. Tres tomos de 2.103 páginas.

La labor bibliográfica que ha venido llevando a cabo el Colegio de Registradores es lo suficientemente conocida como para que sea necesario resaltarla. Los libros que se publican son numerosos y de una gran calidad, por el alto nivel doctrinal de sus autores y ello justifica la tarea realizada en este campo.

Mención especial, por el esfuerzo que conlleva, merece la publicación de lo que pudiéramos llamar «obras completas», en las que es preciso recoger múltiples trabajos del autor de que se trata, normalmente aparecidos en muy diversas publicaciones y que por su dispersión resultan de consulta casi inalcanzable en la práctica. Su recuperación y ordenación son costosas y casi siempre requieren del empeño especial del recopilador de turno, al que hay que agradecerle el esfuerzo.

Que recordemos, el Colegio ha editado las obras de los Registradores RAMÓN DE LA RICA y Ginés CÁNOVAS COUTIÑO y la de los Profesores JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO y FEDERICO DE CASTRO, publicaciones que fueron celebradas y muy bien recibidas por los estudiosos a los que se les facilitó enormemente la búsqueda y consulta de trabajos de estos autores.

Ahora aparece esta nueva recopilación de uno de nuestros más prestigiosos maestros del Derecho Civil, bajo el título de «Cien estudios jurídicos del Profesor DIEGO ESPÍN CÁNOVAS (1942-1996)», en tres volúmenes muy bien presentados y con un contenido doctrinal excepcional.

Porque, como nos dice el Decano del Colegio, ANTONIO PAU, en el prólogo, el clasicismo del autor hace que los trabajos recopilados en este libro sigan teniendo vigencia, pues que unas páginas, escritas algunas de ellas hace varias décadas, hayan sobrevivido a la transformación radical del Derecho privado que se ha producido en la segunda mitad del siglo, es un estímulo para quie-

nes asistimos, con cierta desazón, al espectáculo de la inflación normativa y la atomización territorial del Derecho.

En este libro se recogen, pues, los trabajos del Profesor Espín que han aparecido en diversas revistas, libros o publicaciones jurídicas. Queda aparte, naturalmente, su obra central y didáctica que es el «Manual de Derecho Civil Español», integrado por cinco volúmenes, alguno de los cuales ha alcanzado la 8.^a edición.

Aparte de ello, la obra del maestro, como nos dice JUAN JOSÉ PRETEL en la presentación de este libro, es extensa y profunda y, respondiendo a su condición de civilista, comprende tanto cuestiones de carácter general como las que tradicionalmente se consideran integrantes del Derecho privado. Pero resalta que el Profesor ESPÍN siempre ha realizado sus trabajos en lo que podríamos denominar «cuestiones candentes» dando una visión de las mismas mesurada y propia de un maestro.

No habrá resultado fácil, por supuesto, ordenar estos múltiples trabajos, una vez desechada por inorgánica y tediosa la ordenación puramente cronológica.

Por eso manifestamos que se ha conseguido un plan general muy aceptable, agrupando los trabajos en seis grandes partes que vienen a seguir en líneas generales la sistemática más común en la exposición del Derecho privado.

En la parte primera se trata del Constitucionalismo y los temas generales, recogiendo desde la codificación y el Derecho foral hasta la influencia constitucional en el ordenamiento jurídico y comprendiendo la metodología.

La parte segunda trata de la persona y la familia, con estudio especial de las instituciones familiares antes de la Constitución, su regulación en ésta y las normas posteriores.

En la tercera parte se estudian varios problemas del Derecho sucesorio, en especial la conservación de la explotación agraria en el régimen sucesorio del Código Civil, con amplio comentario de los artículos 668 a 674 del mismo.

La parte cuarta comprende la teoría de las obligaciones y contratos, recogiendo estudios sobre las obligaciones en general el tema de la responsabilidad y algunas determinaciones contractuales.

La posesión, la propiedad y la usucapión son agrupadas para su estudio en la parte quinta, que contempla varios supuestos legales y jurisprudenciales sobre estos puntos.

Y la parte sexta y última la dedica el autor a la propiedad intelectual, materia en la que tiene especialización, ya que participó en la comisión redactora del Anteproyecto de la Ley de Propiedad Intelectual de 1986. Comenta ampliamente este cuerpo legal en general y en varios de sus puntos concretos, especialmente los referidos a los derechos de autor en las obras intelectuales y artísticas. Precisamente el discurso de recepción como Académico Numerario del Profesor ESPÍN en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación versó sobre un punto interesante de esta materia: «Fundamento y protección del derecho de autor en las obras de arte».

Terminamos diciendo que, efectivamente, con la publicación de esta selección de trabajos jurídicos, el Colegio de Registradores reconoce la destacada personalidad jurídica del autor y a la vez muestra una vez más su acertada política bibliográfica.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

GIMÉNEZ ROIG, EUSEBIO: *Tráfico jurídico, compraventa, escritura e inscripción. Venta, como cosa propia, de finca que otro posee en concepto de dueño*. Edita: Centro de Estudios Registrales. Año 1998. Un manual de 346 páginas.

Nuestro autor analiza el tema objeto de estudio dividiéndolo en cuatro grandes y detallados capítulos, incluyendo un apéndice final al que traslada la copia del libro la *Transmisión del derecho de propiedad por contrato de compraventa*, publicado en 1991 y el de la «Presentación» o «Conclusiones» del libro *Compraventa transmisiva, prueba y publicidad de la transmisión*, publicado en 1993. Y es que el tráfico jurídico de bienes patrimoniales en el sistema español, al decir del autor, se fundamenta en la configuración legal del contrato de compraventa con eficacia transmisiva, tanto de venta normal (artículo 1.445 del Código Civil), como de venta-cesión de un derecho incorporal (artículo 1.526 del Código Civil). Tal efecto transmisivo se complementa con la eficacia de (1) la escritura notarial y con (2) la eficacia de la inscripción registral, la primera porque formaliza y prueba el total supuesto de hecho de la transmisión del derecho de propiedad que el vendedor transmitente manifiesta le pertenece y la segunda porque publica las respectivas pruebas de los supuestos de hecho de la adquisición del derecho por el vendedor, a quien se presume el derecho que vende, y por el comprador, a quien se asegura o mantiene en su adquisición del derecho que compra, excepto si se prueba que conoce al comprar que el derecho no pertenece al vendedor, y a quien no le afectan más cargas que las publicadas registralmente o conocidas por él.

Dedica el autor el *Capítulo I* al estudio en detalle del contrato de compraventa, configurado por Ley como un contrato *recíprocamente transmisivo y recíprocamente obligatorio*. Paralelamente soslaya como el Código Civil contrapone el normal u ordinario contrato de compraventa regulado por el artículo 1.445 del Código Civil como el contrato de compraventa transmisivo de una cosa específica, poseída en concepto de dueño por el vendedor que afirma ser el propietario conforme a la presunción de pertenencia de la cosa al poseedor en concepto de dueño, y el específico contrato de compraventa que regula el artículo 1.526 del Código Civil y que es el contrato de compraventa-cesión transmisivo de cualquier derecho incorporal. En realidad, considera que el efecto primordial del contrato de compraventa español es la transmisión de la propiedad de la cosa, bien mediatamente al transmitirse la posesión de la cosa del vendedor poseedor en concepto de dueño, de conformidad con la teoría del título y el modo, o bien inmediatamente a la perfección del contrato o sin la transmisión de la posesión cuando el vendedor está desposeído. Lo importante es que el comprador llegue a ser el propietario de la cosa, pues el que llegue a poseedor de la cosa en concepto de dueño se fundamenta en que tal contrato de compraventa es transmisivo de la propiedad que le faculta para ser y para reivindicar la cosa.

Decíamos al principio que el efecto transmisivo de un contrato de compraventa de una finca se complementa con la eficacia de la escritura notarial y con la eficacia de la inscripción registral.

Pues bien, a la primera, *eficacia de la escritura notarial*, dedica el *Capítulo II* sus páginas, de entre las que destaca que la escritura notarial de compraventa formaliza y prueba la perfección y el contenido del contrato de compraventa, y normalmente además su cumplimiento por ambas partes contratantes. La base

en el Código Civil se toma por el artículo 1.462.2, que ordena que el otorgamiento del contrato de compraventa instrumentado notarialmente equivaldrá a la entrega de la cosa, sino resulta o se deduce lo contrario. Ambas partes pueden acordar el pacto de reserva de dominio y ello para que el vendedor continúe siendo el poseedor en concepto de dueño y el propietario, hasta que se cumpla la transmisión de la propiedad, que suele ser el cobro del precio aplazado. Pero, en realidad, la escritura notarial, no solo prueba la VENTA NORMAL y la TRADICIÓN INSTRUMENTAL o entrega de la posesión en concepto de dueño de la cosa o finca por el vendedor poseedor, sino que también prueba la venta-cesión instrumental del derecho incorporal de propiedad por el vendedor desposeído de la cosa o finca (artículos 1.218 y 1.462.2 del Código Civil, este último ya citado), el comprador-cesionario reivindicante.

El contrato de compraventa es un intercambio de propiedades, de la cosa y del dinero, con reciprocidad justa, y el Notario autorizante de la escritura de compraventa es para las dos partes contratantes, con imparcialidad en su asesoramiento para la formación de la voluntad contractual y como testigo cualificado que auténtica una prueba de la recíproca adquisición de la propiedad de la finca y del dinero o del crédito pecuniario por el contrato de compraventa, apta para que el Registro la publique y asegure la adquisición de la propiedad de la finca por el comprador en el supuesto de que el vendedor resulte no ser el propietario. La escritura o instrumento notarial de compraventa, es forma y prueba del contrato de compraventa y prueba de su cumplimiento por ambas partes, prueba de la transmisión de la propiedad del dinero del precio, o de su aplazamiento y prueba de la transmisión de la propiedad de la cosa. En la actualidad el artículo 1.462.2 del Código Civil ORDENA, que «el otorgamiento» del contrato de compraventa instrumentalizado notarialmente «equivaldrá a la entrega de la cosa», si no resulta o se deduce claramente lo contrario de la misma escritura notarial que lo formaliza y prueba. Significa que ambas partes pueden convenir el pacto de reserva o condición suspensiva de la transmisión de la propiedad, por el que el vendedor continuará siendo el poseedor en concepto de dueño y el propietario hasta que se cumpla la condición, que puede ser el cobro efectivo de la totalidad del precio aplazado. La compraventa escriturada notarialmente, sin tal condición voluntaria, por imperativo legal, produce su efecto transmisivo de la propiedad, prácticamente de manera inmediata. La escritura pues, parece incluir un pacto de constituto posesorio y un pacto de cesión de la acción reivindicatoria. Y es que decir que el otorgamiento del contrato de compraventa mediante escritura notarial (salvo pacto de reserva de dominio) «equivaldrá a la ENTREGA de la cosa», significa o se ha de interpretar, por mandato imperativo de la Ley, que resulta excluida la posibilidad de exigir seguidamente el comprador al vendedor la entrega material (real) de la cosa o la rescisión del contrato, porque el contrato de compraventa mediante escritura notarial (salvo pacto de reserva de dominio) produce su efecto primordial, la *TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD sobre la cosa, en la fecha de la escritura, al quedar el contrato cumplido seguidamente a su perfección*. Cuando el *vendedor* es el poseedor en concepto de dueño porque se entiende que media pacto instrumental de tradición o entrega cumplida seguidamente en forma de constituto posesorio, transmisivo de su posesión en concepto de dueño y que hace que resulte transmitido mediatamente su derecho de propiedad corporal, y cuando el comprador desconoce que el vendedor está desposeído, y por esto la tradición es imposible seguidamente a la

perfección del contrato, porque se entiende que media pacto instrumental de cesión transmisiva inmediatamente de su derecho de propiedad incorporal, con la inseparable acción reivindicatoria, que actúa por el comprador con llamamiento de garantía del vendedor y para obtener la posesión si el tercero poseedor no ha consumado la usucapión ni es propietario por otro título de adquisición.

El artículo 1.462.2 se refiere, de manera primordial a la venta normal y a la «tradición instrumental» que transmite seguidamente la posesión en concepto de dueño, y de manera supletoria a la venta-cesión instrumental», que transmite inmediatamente el derecho de propiedad incorporal con la inseparable acción reivindicatoria, sin que resulte demorada la transmisión del derecho hasta que recupere la posesión el vendedor y realice una futura tradición al comprador.

Y a la segunda, *la eficacia de la inscripción registral*, se dedica el *Capítulo III* y es que la inscripción registral en los supuestos de los artículos 36, 32, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria, pese a que según normas civiles el derecho de propiedad sobre la finca no pertenece al vendedor titular registral, atribuye el derecho de propiedad al comprador asegurado. Por su parte el artículo 36, trata de la tradición y el Registro, y de la desposesión y el Registro, todo ello en relación con la escritura notarial y el artículo 1.462.2 del Código Civil, antes analizado, la compra al titular registral desposeído pero aún propietario o ya no propietario por usucapión consumada al perfeccionarse la compraventa o que pudiera consumarse dentro del año siguiente a dicha perfección, además trata la inscripción de la escritura cuando el comprador desconoce la desposesión del vendedor o cuando se silencia ésta. Y en cuanto a los artículos 32, 34 y 37 tratan aspectos controvertidos, tales como la unidad del concepto de tercero registral inscrito asegurado. El artículo 32 se refiere a que consta inscrita una compra al que fue anterior titular registral del dominio de la finca, que civilmente no le pertenecía porque la había vendido, mediante escritura notarial sin exclusión de la tradición instrumental, a un primer comprador, que fue negligente en cuanto no presentó su copia en el Registro antes de que presentara la suya el titular registral actual, que es el adquirente asegurado, a menos que se pruebe que compró sin buena fe porque conocía la existencia de la primera compraventa, o sea, la pertenencia de la propiedad al primer comprador, que debe respetar y no perjudicar. El *artículo 34* se refiere a que consta inscrita una compra al que fue el anterior titular registral del dominio de la finca, que civilmente no le pertenecía porque su inscrito título material de adquisición era ineficaz, por nulidad o por resolución, directa o derivada de la nulidad o resolución del título de algún causante, según resolución judicial, pese a lo cual el comprador es adquirente asegurado, mantenido en su adquisición como si a cambio del precio contratado por el vendedor, hubiera adquirido la propiedad por «expropiación *ex lege*» a quien sería el verdadero propietario. Y el *artículo 37* concreta su estudio en contemplar la evolución histórica de la oponibilidad a tercero de la acción rescisoria del *artículo 1.124* del Código Civil en relación con el *1.225* respecto al contrato de compraventa incumplido. El *artículo 1.124* porque el intercambio de propiedades como resultado contratado, la reciprocidad de las transmisiones de la cosa y del dinero, la necesidad del cumplimiento del contrato por ambas partes, condiciona la consolidación o perduración y no claudicación del efecto transmisivo consecuente al cumplimiento de la entrega del dinero o de la cosa, por el comprador o por el vendedor, respectivamente, al determinar la

posibilidad de que la parte perjudicada por el incumplimiento de la otra pueda imponer la rescisión del contrato válido. Y el artículo 1.295 porque puede haberse transmitido la propiedad del dinero mediante su entrega y proceder su devolución al comprador si el vendedor no ha cumplido alguno de los presupuestos contratados y debidos, así como puede haberse transmitido la propiedad de la cosa mediante su entrega y proceder su devolución al vendedor si el comprador no llegó a pagar el precio, sin perjuicio de que si el comprador revendió la cosa y el subadquirente por compra de buena fe y entrega le pagó el precio de la reventa, adquiriera en firme la cosa por expropiación *ex lege* al que sería el verdadero propietario, es decir, al vendedor que no llegó a cobrar el precio y ahora podría recibirlo con el dinero pagado por el subadquirente.

Por lo tanto, la inscripción registral *publica* la transmisión de la propiedad de la cosa por la consumación de la compraventa probada por la escritura notarial y calificada por el Registrador, para el caso de ineficacia del contrato de compraventa escriturado, *asegura* la adquisición del que compra al titular registral del dominio, por serle inoponible judicialmente algún título, derecho o acción que desconocía y no constaba publicado antes de la perfección de la compraventa.

El *Capítulo IV* analiza diversas opiniones doctrinales pretendiendo exponer y referenciar la perspectiva unitaria del conjunto del problema. Para citar entre otros a:

* TOMÁS RUBIO GARRIDO, para el que la compraventa es un contrato obligatorio del que nace para el vendedor una compleja obligación de dar, y en el que la transmisión de la propiedad se produce al cumplirse la obligación de dar nacida del contrato. La transmisión de la propiedad es resultado o consecuencia del cumplimiento del contrato obligatorio y la responsabilidad contractual se produce al incumplirse la obligación de dar nacida del contrato, siendo estas las consecuencias del cumplimiento o incumplimiento de la compleja obligación de dar que nace del contrato obligatorio de compraventa. Así, el efecto fundamental de la compraventa es la creación de la relación obligatoria. Y añade que la compraventa es un contrato obligatorio causalmente transmisivo o contrato transmisivo.

* FRANCISCO GALGANO sostiene que el Código Civil asigna al contrato en general dos funciones específicas y distintas, así el artículo 922 lo coloca entre los modos de adquirir la propiedad (y los otros derechos reales), como instrumento para la articulación de los bienes; y el artículo 1.173 lo incluye entre las fuentes de las obligaciones. Considera que las dos son funciones desarrolladas conjuntamente en los contratos traslativos a título oneroso pues la compraventa transfiere la propiedad y es al mismo tiempo fuente de obligaciones de transmitir la cosa vendida y para el comprador de pagar el precio. Mediante el contrato de compraventa se pueden transferir además de los derechos reales, también los derechos de crédito. Y en general, la causa del contrato puede ser onerosa o gratuita, en el primer caso, las partes están obligadas la una respecto de la otra y en el segundo caso, sólo una de las partes asume una obligación.

* FRANCISCO JORDANO FRAGA considera al contrato de compraventa como uno de los instrumentos jurídicos fundamentales del tráfico privado, y sostiene que tiene un acentuado valor paradigmático que hace de su regulación legal un modelo. Pone su acento en la consideración importante hecha por Tomás

Rubio sobre la compleja posición debitoria del vendedor, que incluye tanto la transmisión de la propiedad de la cosa vendida como que ésta sea idónea y exenta de vicios. Con arreglo a cuyo planteamiento el saneamiento por evicción o por vicios ocultos, no son otra cosa que la consecuencia de la infracción de la compleja obligación del vendedor.

* GABRIEL GARCÍA CANTERO opina que la compraventa es el contrato por el que una de las partes se obliga a transmitir a la otra una cosa o derecho determinados, a cambio de un precio cierto en dinero o signo que lo represente. Cuando la compraventa va seguida de tradición sirve de título para adquirir la propiedad de la cosa vendida y tal modo de adquirir se regula a propósito de la compraventa. En ello se basa para decir que no es del todo acertado decir que la compraventa es un contrato traslativo del dominio como hace parte de la doctrina, entre los que destaca a MANRESA y a PUIG BRUTAU.

* JOSÉ MARÍA MIQUEL GONZÁLEZ acepta la teoría del título y el modo. Para él la tradición no se regula por el Código Civil como modo de transmitir en ningún lugar, la regulación que hace en el contrato de compraventa de la entrega se refiere al cumplimiento de la obligación del vendedor. Lo importante de la tradición no es si debe tener lugar de forma visible o no para los terceros, sino la separación de dos momentos en el iter transmisivo que permiten diferenciar los aspectos contractuales del Derecho de obligaciones de los aspectos reales, en el supuesto de transmisión de la propiedad. Pues tal transmisión de la propiedad exige como presupuesto el poder de disposición del transmitente, sin perjuicio de los supuestos de adquisición a non domino. Nuestro Código Civil no exige para celebrar el contrato de compraventa ser propietario del objeto vendido, porque para contraer obligaciones en nombre propio no se precisa una especial legitimación. Por lo que el presupuesto antes citado debe exigirse para que la tradición produzca su efecto como modo de adquirir la propiedad. La tradición será eficaz como modo de adquirir la propiedad si el *tradens* es propietario o está autorizado por él. La propiedad y el poder de disposición sobre un objeto no son necesarias para contraer la obligación de entregarlo, que es efecto del contrato, sino para transmitir la propiedad, que es efecto de la concurrencia del contrato y de la tradición. Basta, pues, que exista el momento de entregar. Para que se transmita la propiedad inmediatamente por tradición es preciso, además del contrato, que el tradente sea propietario. Lo que importa es destacar que la compraventa, el título, no es más que una parte del supuesto de hecho adquisitivo, del que forma parte la propiedad del transmitente como elemento independiente o como presupuesto de eficacia de la tradición, que es el modo de adquirir. No se puede decir que la venta sea ineficaz por no haberse transmitido la propiedad mediante la tradición, al no ser el vendedor propietario, porque genera efectos obligatorios que no son los que produce por sí sola.

* RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO mantiene que se aplica la tradición del artículo 609 del Código Civil a todas las obligaciones de dar en las que la entrega de la cosa corresponde a la transmisión de la propiedad. Añade que aunque el pago no es un negocio jurídico requiere legitimación y capacidad, tratándose de exigir que el pagador esté legitimado para transmitir la propiedad, lo que implica ostentar la titularidad transmitida, y al tratar la invalidez del pago realizado con una cosa ajena reafirma la acción del tercero encaminada a recuperar la cosa, requiriéndose además capacidad de enajenar o transmitir.

* ÁNGEL M. LÓPEZ Y LÓPEZ dispone que del artículo 1.445 del Código Civil y concordantes se deduce que la compraventa es un contrato consensual,

bilateral y generador de obligaciones recíprocas, fundamentalmente las de entrega y saneamiento de la cosa vendida, y la de pago de su precio. Careciendo por sí de virtualidad transmisiva de *iura in re* (y singularmente propiedad), acaeciendo únicamente la transmisión consecuencia de la entrega de la cosa.

* ANTONIO MANUEL MORALES MORENO concibe el saneamiento por evicción como el modelo romano de compraventa, según él, el vendedor no se obliga a transmitir al comprador la propiedad de la cosa sino a ponerle en posesión de ella.

* ANTONIO GORDILLO CAÑAS para el que por la compraventa el vendedor se obliga a entregar y con la entrega adquiere el comprador la propiedad de la cosa, contrato, generador de la obligación, y entrega, acto de cumplimiento de dicha obligación y portadora de una finalidad traslativa, inscrita como causa en el contrato que se cumple, son los requisitos de la transmisión de la propiedad, siempre que quien entrega sea al tiempo de hacerlo dueño de lo entregado. Es posible en nuestro Derecho la compraventa de cosa ajena, posible en sí misma pero peculiar y exigiendo como requisito de validez el conocimiento de la ajenidad de la cosa por ambos contratantes, porque tal ajenidad añade el contenido típico de la compraventa, el dar y el procurar el vendedor la propiedad de la cosa para poder cumplir la obligación de transmitirla.

* MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ALVAREZ-OSSORIO al hablar de la cualificación de la ineficacia de la compraventa de cosa ajena, distingue la ineficacia del título y la ineficacia del momento real. Respecto a la ineficacia del título distingue entre nulidad absoluta, adecuada en los casos en que la ilicitud proviene de fraude de ley o atentado a la moral o al orden público, o anulabilidad cuando están en juego intereses exclusivamente privados como los que se dan en la venta de cosa ajena. Y respecto de la ineficacia del momento real en el que el pretendido cumplimiento por el vendedor *non dominus* es inadmisibles, sólo si con la entrega se transmite la propiedad.

* JOAQUÍN J. RAMS ALBESA alude a la distinción que hiciera MATILDE CUENA CASAS y que luego desarrolla al detalle entre *traditio* traslativa y *traditio* posesoria, y a la eficacia exclusivamente obligacional del contrato de compraventa; las disciplinas de la posesión *ad usucapionem* y la propia usucapción; la descripción de las formas traditivas dentro de la compraventa; los deberes de saneamiento y el tratamiento por evicción; la falta suficiente de matización entre la capacidad para enajenar y la libre disposición sobre la cosa.

* MATILDE CUENA CASAS para la que el problema consiste en saber que es la tradición, a la que considera como una entidad autónoma, con la peculiaridad —dice— que una figura que tiene naturaleza propia, como es el contrato, forma parte, a su vez, de la tradición considerada como modo de adquirir, pues la intención de transmitir y adquirir ha estado siempre ubicada en el título o causa de la tradición. Considera que en nuestro Código Civil existe una categoría intermedia entre los negocios meramente obligacionales en el sentido de generar obligaciones y no derechos reales y los dispositivos como son los que se han venido denominando contratos traslativos del dominio, los cuales, mantiene, participan de la naturaleza de los obligacionales pero interviene en el *iter* transmisivo porque albergan la voluntad de las partes de transferir y adquirir el derecho real, que se consumará con el acto dispositivo traditorio. Pero tal circunstancia, no convierte a los contratos en negocios de disposición pues, a tenor de lo dispuesto en el artículo 609 de dicho texto legal, no son suficientes para producir el efecto transmisivo y no requieren el poder de disposición del transmitente.

Nuestra compraventa es una compraventa estructurada a la romana, en ella, el vendedor debe entregar y garantizar la pacífica posesión de la cosa al comprador, no pudiendo este último reclamar al vendedor hasta que se produzca el hecho objetivo de la evicción.

Continúa en su estudio exponiendo que «entrega» y «tradición», no son términos equivalentes. La «entrega», como tradición meramente posesoria, consuma la compraventa y si el vendedor es *dominus*, esa entrega es, además, tradición traslativa del dominio responsable de la mutación jurídico real, a tenor de lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil por el hecho de que la *traditio* traslativa del dominio requiere el poder de disposición del vendedor y, por el contrario, la entrega a que obliga el contrato de compraventa, no.

Otra de las ideas que transmite la autora es que si se traspasa al contexto del Código Civil, el sistema de transmisión consensual, la venta sería un acto dispositivo y, por tanto, la entrega realizada en su consecuencia, lo sería para transmitir la posesión *en concepto de dueño*. Esta interpretación hace de la exigencia de la tradición transmisión de la posesión que actúa a modo de *conditio iuris* de la eficacia real, depositar toda la fuerza transmisiva en el contrato. Por lo que, a su juicio, no parece que el Código Civil establezca la obligación del vendedor de transmitir la propiedad al comprador, lo que no quiere decir que el vendedor *dominus* no transmita la propiedad, sino que el efecto de la ausencia de tal obligación es que el vendedor *non dominus* no responda hasta que el comprador resulte evicto, de forma tal que si vendió una cosa ajena creyendo que era propia, nuestro Código entiende cumplido el contrato como entrega de la cosa y lo garantiza para el caso de evicción.

La exigencia de la tradición es una necesidad del sistema. El hecho de que el Código Civil establezca formas ficticias de tradición cuando no cabe efectuar el traspaso posesorio se justifica a su juicio en razones de coherencia con el principio fundamental de la insuficiencia del contrato para operar la mutación jurídico real. Lo que resulta de esencia a la tradición es la concurrencia del poder de disposición en el *tradens* junto con la voluntad de transmitir y adquirir manifestada en el contrato antecedente. Pese a insistir en que el contrato sólo es obligatorio, por sí solo.

* RAFAEL NÚÑEZ LAGOS es de la opinión de que en los últimos años ha sido frecuente decir que los contratos únicamente producen efectos obligacionales entre las partes. Para este autor la separación entre negocios obligacionales y reales sólo cabe sobre la base de la abstracción del sistema. La dificultad de nuestro sistema radica en que la compraventa tiene virtualidad para generar obligaciones, pero interviene en el proceso transmisivo aportando el elemento que requiere la transmisión. No hay obstáculo para entender la tradición como acto dispositivo desde un planteamiento de causa, del que es de esencia la concurrencia de poder de disposición del transmitente y que se sirve de un negocio obligacional precedente, fuente de la declaración de voluntad transmisiva, que se erige por esta razón en causa de la tradición. Pero, para él, el hecho de un contrato albergue dicha voluntad no lo convierte en acto de disposición sino que da inicio al proceso transmisivo que se consumará con el acto dispositivo traditorio.

* FERNANDO PANTALEÓN PRIETO mantiene que el contrato de compraventa es el único elemento negocial del supuesto de hecho de la transmisión de la propiedad a título de venta y que dicho contrato no requiere para su validez y eficacia ni una voluntad de transmitir el dominio por parte del vendedor, ni una voluntad de adquirirlo por parte del comprador. Sin embargo, no sucede

lo mismo en la transmisión de los derechos de crédito, pues la compraventa de créditos es un contrato típicamente traslativo, y en ella ningún acto de entrega o traspaso al cesionario de la (cuasi) posesión del crédito por parte del cedente es necesario para que se produzca la transmisión de su titularidad de éste a aquél.

* GEMMA RUBIO GIMENO entiende que la transmisión del crédito cuando se produce en virtud de un contrato traslativo, no requiere acto ninguno de tradición. No opera respecto a los derechos de crédito, el sistema trasmisivo del título y el modo ex artículo 609.2 del Código Civil. La sola perfección del contrato produce el efecto transmisivo del crédito. Al decir de la misma el Código Civil utiliza sinónimamente los conceptos de derecho de crédito o acción, siendo en realidad esta el ejercicio de aquél. Por lo tanto, crédito, derecho o acción, designan una misma realidad jurídica, el derecho de crédito. La autora cree que cuando el negocio transmisivo sea un contrato y el derecho que se pretende transmitir un derecho real, será preciso un acto ulterior para que se produzca la sucesión en la titularidad de ese derecho, esto es, la entrega de la cosa sobre la que el derecho recaiga, y ello es así, en virtud del sistema del título y el modo ex artículo 609.2 del Código Civil. Tanto es así, que cuando vendamos nuestro derecho de propiedad litigioso, si no entregamos la cosa sobre la que el derecho recae, habiendo accionado una reivindicatoria estará en posesión del demandado, no transmitimos el derecho.

* CELESTINO PARDO NÚÑEZ, para el que el negocio de cesión en general y el de cesión de acciones reales en particular, carece en nuestro Derecho de la eficacia dispositiva absoluta de la compraventa perfecta.

* Nuestro autor, EUSEBIO GIMÉNEZ ROIG, es defensor de la naturaleza dispositiva de la compraventa. Entiende que la elaboración de la teoría del título y el modo supuso una concentración en el título de la potencia transmisiva, relegando la tradición a un mero requisito formal, determinante del momento en el que se entiende transmitida la propiedad o el derecho real. Entiende que el contrato de venta y la tradición adicional posterior no integran un negocio de transmisión. El negocio de transmisión es el contrato de venta, y la tradición es una importante condición legal suspensiva del efecto dispositivo contratado. La tradición no representa el momento en el que se entiende producida la transmisión, sino que constituye el medio a través del cual se transmite.

Aborda finalmente nuestro autor en el Apéndice final unas alusiones a dos obras, que ya citábamos al comenzar la recensión de ésta magna obra: en primer lugar, en el libro *Transmisiones del derecho de propiedad por contrato de compraventa*, publicado en 1991, destaca cuatro grandes estudios titulados «Venta por el propietario no poseedor: cesión de la acción reivindicatoria»; uno segundo «Cesión de la acción reivindicatoria, escritura e inscripción»; el tercero dedicado al «Contrato de compraventa y tradición en el Código Civil español de 1889», y el cuarto y último en el que debate la «Venta por el propietario desposeído: ¿Anotación (Resolución del 25 de enero de 1990) o Inscripción (Artículo 1.526.2 del Código Civil)?», a los que él mismo remite. Y en segundo lugar, al libro «Presentación» o «Conclusiones» del libro *Compraventa transmisiva, prueba y publicidad de la transmisión*, publicado en 1993, en el que perfila como ideas a destacar las siguientes:

* En un primer acercamiento al derecho de propiedad, mantiene que es el derecho real pleno, el derecho de ejercicio inmediato sobre una cosa propia que faculta plenamente para su posesión, disfrute y disposición y para defender la pertenencia del derecho ejercitando la acción reivindicatoria orientada

a la recuperación de la posesión contra cualquiera o quienquiera que *aparezca* como poseedor en concepto de dueño de la misma cosa, poseedor que es considerado propietario presunto a efectos de prueba. El derecho real de propiedad sobre una cosa es oponible a quienquiera que sea poseedor en concepto de dueño de la misma cosa, como presunto propietario según prueba provisional deducida de la apariencia posesoria, sin perjuicio de prueba en contrario. Pero de la prueba documental y de su contenido documentado también se dice que es oponible *erga omnes*, y ello en sentido de ser oponible a la otra parte contratante y a los terceros, no contratantes. Esto sucede con la prueba documental de adquisición y pertenencia del derecho de propiedad, bien a causa del contrato de compraventa formalizado en escritura notarial (artículo 1.218 del Código Civil), que también es prueba de la tradición cuando el vendedor es poseedor en concepto de dueño (artículo 1.445 y artículo 1.462.2 del Código Civil), o bien a causa del contrato de compraventa-cesión del derecho incorporal formalizado en escritura notarial (artículo 1.218) cuando el vendedor está desposeído, es decir, ha perdido la posesión porque un tercero es poseedor en concepto de dueño (artículo 1.526 del Código Civil). Continúa diciendo que cualquier derecho real parcial es un derecho de ejercicio inmediato sobre una cosa ajena, que faculta para cierto disfrute o cierta disposición que limita la facultad del propietario, cuando es oponible a cualquiera o quienquiera que sea el propietario de la cosa, verdadero o presunto. Y que la prueba documental de la constitución contractual también es oponible *erga omnes* en el sentido de que es oponible a la otra parte contratante o propietario constituyente y a los terceros no contratantes.

* Además de lo expuesto, considera al contrato de compraventa como un contrato recíprocamente dispositivo y recíprocamente obligatorio, a lo que ya aludimos al comienzo de nuestro análisis, pues es un contrato dispositivo cuya causa constitutiva proviene de la recíproca transmisión y adquisición de derechos de propiedad, sobre la cosa perteneciente al vendedor propietario disponente-transmitente, que resulta adquirida por el comprador, y sobre el dinero del precio perteneciente al comprador, que resulta adquirido por el vendedor. Y es un contrato obligatorio, causa constitutiva de recíprocas obligaciones, que el autor concreta sobre todo en fuente de las obligaciones de entregar, de hacer tradición, de transmitir la posesión de la cosa y del dinero, siendo la tradición, la transmisión de la posesión en concepto de dueño, es una condición legal constitutiva de la consolidación de la transmisión causada por el contrato de venta del derecho de propiedad por el poseedor tradente, en atención a la función de la posesión en concepto de dueño como prueba por presunción legal de la pertenencia del derecho de propiedad al poseedor, por título material indeterminado. Dar la posesión en concepto de dueño es dar la prueba de la pertenencia del derecho de propiedad y tomar la posesión en concepto de dueño es pasar a ser el nuevo propietario presunto. Antes de la tradición la posesión es prueba de la pertenencia del derecho al vendedor poseedor —tradente— y después de la tradición la posesión es prueba de la pertenencia del derecho al comprador poseedor —accipiente—.

Todo lo acabado de exponer es para el vendedor, cuando éste es poseedor de la cosa, pero si el vendedor es el propietario verdadero pero está desposeído porque un tercero es el poseedor en concepto de dueño, y, por tanto, es el propietario presunto (artículo 448 del Código Civil), el vendedor no queda obligado a dar posesión de la cosa al comprador que conoce su situación de desposesión (artículo 1.526 y no 1.445 del Código Civil) y en tal caso el con-

trato de compraventa transmite el derecho de propiedad del vendedor al comprador, quien como propietario podrá ejercitar la acción reivindicatoria para obtener la posesión y evitar que el tercero poseedor llegue a adquirir la propiedad por usucapión.

ISABEL MORATILLA GALÁN

FAIRÉN GUILLEN, VÍCTOR y otros: *El anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil de 1997-98*. Sección de Derecho Procesal de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. Madrid, 1998. Un tomo de 167 páginas.

Después de varios retoques parciales, al parecer ha llegado la hora en que se quiere dar una nueva redacción, a base de una reforma completa, a la vetusta, pero venerable, Ley de Enjuiciamiento Civil que ha venido rigiendo los procesos civiles en España desde 1881.

Se trata, bien lo sabemos, de una de las pocas clásicas leyes del siglo pasado que habían conseguido permanecer vivas, conservando su inicial entidad al escapar de la demoledora avalancha normativa que nos inunda de pocos años a esta parte.

Es cierto que los tiempos cambian y las nuevas circunstancias exigen la actualización de las reglas que han de regirlas. El Derecho, se ha dicho, es para la vida y si la vida evoluciona, hay que estar al día y es lógico que los legisladores acepten el *aggiornamento* y nos proporcionen las normas adecuadas.

Hasta aquí estamos todos de acuerdo. Pero, cuando se trata de una Ley centenaria que ha proporcionado hasta ahora un perfecto «modus operandi» en los procesos civiles de España y que, al igual que otras leyes de su época, aparecía redactada en un idioma español impoluto y con un estilo literario de gran calidad, se hace preciso pensárselo bien antes de acometer una sustitución que forzosamente ha de suscitar no pocas comparaciones. Habrá que conseguir una Ley que sea mejor o al menos igual para que no desmerezca de la anterior en ningún aspecto.

La tarea es difícil, por supuesto, y por eso es explicable que se hayan sucedido borradores y anteproyectos que deben tener la debida publicidad para que se les haga llegar a los mejores juristas, así como a los profesionales que han de aplicar la nueva norma, para que puedan aportar sus valiosas opiniones.

En este caso, se han celebrado ya varias jornadas y reuniones de estudio de estos esbozos normativos en la UNED y en las Universidades de Murcia y Barcelona; también se proyectó un Congreso en Madrid que no llegó a madurar.

En la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación tuvo lugar en el mes de febrero pasado un ciclo de conferencias cuyos textos ahora se publican en este libro que trataremos de resumir. Los autores son todos Académicos de dicha Corporación, habiendo corrido la primera conferencia a cargo del Catedrático don VÍCTOR FAIRÉN GUILLEN, que estudió en ella algunos aspectos fundamentales del Anteproyecto y además es el autor de unas previas palabras explicativas que sirven de introducción a esta publicación. La segunda conferencia estuvo a cargo del Magistrado señor RUIZ VADILLO, que ha fallecido recientemente, por lo que el original de su disertación, al publicarse ahora, asume el triste carácter de obra postuma. El Notario don ANTONIO RODRÍGUEZ ADRADOS habló sobre la prueba en el Anteproyecto, el doctor GULLÓN BALLESTEROS, sobre el re-

curso de casación y, por último, el doctor DÍEZ PICAZO, sobre la ejecución forzosa. Vamos a resumir sus intervenciones, según el texto de este libro.

1. «*Algunos temas del Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil de 1997 (Libros I y II)*», por VÍCTOR FAIREN GUILLEN. Empezó diciendo que si el secretismo en la elaboración de las normas es intolerable, un exceso de publicidad, y en tal caso nos hallamos, llega a ser enfadoso. Se refiere a los varios textos de borradores y anteproyectos que han circulado, lo que ha hecho que sus iniciales informes emitidos hayan tenido que ser retocados y aún modificados sustancialmente como consecuencia de los cambios introducidos.

Dice que, en general, se observa el clima de conservación basado en la idea de que sería mejor preservar el molde de la vieja Ley de 1881 que lanzar una Ley nueva totalmente. Esta Ley precisaría de una nueva planta judicial y además debe tenerse en cuenta que el proceso civil se halla en grave momento de crisis motivada por el desarrollo de la informática. La nueva Ley no pasaría de ser un instrumento de transición evolutiva y, por otro lado, el anhelo de modernizar no debe hacerse a espaldas de nuestra historia.

No parece aceptar que se articule una especie de «doctrina general» al modo de las nuevas leyes procesales suecas. Cree que se debe renunciar a la uniformación de las leyes procesales españolas; bastante se hará si logramos simplificar el sistema y lo preferible sería conseguir un Código con tres libros básicos para cada especie procesal: declarativa, ejecutiva, y cautelar.

Considera evidente la necesidad de innovar la Ley de 1881, pero esas innovaciones deben ser prudentes. No se ve esa prudencia en la adopción de una apelación sin efecto suspensivo como regla, ni en cuanto a la casación, que debe ser adaptada a las circunstancias y condiciones actuales; tampoco ve con buenos ojos el «amparo» tal como se quiere enfocar, proclive a bastantes errores, y considera muy candente que se trasladen a la nueva Ley los artículos del Código Civil dedicados a la prueba.

En cuanto a la reducción de tipos procesales, cree que junto a los juicios plenarios y sumarios, debe darse entrada a los plenarios rápidos, ya que el procedimiento del juicio verbal se ha revelado y puede ser básico elemento de varios procesos, pues ha rendido servicios extraordinarios en nuestro ordenamiento jurisdiccional.

Termina su conferencia tocando también el Libro III del Anteproyecto, diciéndonos que la ejecución tiene algunos defectos y carencias, como, hablar de ejecución en bienes gananciales, olvidando otras firmas forales de comunidad y tratar con imprecisión las notificaciones en la ejecución, así como producir un auténtico desguace en el actual juicio sumario ejecutivo.

2. «*Las medidas cautelares en el Anteproyecto*», por ENRIQUE RUIZ VADILLO. El Magistrado, ya desaparecido, después de unas consideraciones generales sobre el significado que el proceso ha alcanzado en el campo del Derecho, dijo en su conferencia que la ejecución es su fase más importante. En efecto, el que ha obtenido una sentencia, tiene en realidad bien poco si ésta no se ejecuta de manera rápida y eficaz; considerando que no siempre se puede obtener la plena e inmediata realización de las resoluciones judiciales, es obligado y urgente obtener soluciones prácticas. Esta idea preside, dijo el conferenciante, el Anteproyecto de Ley, aunque consideró que aún permitiría importantes mejoras, quizá orientadas en considerar delictivos los actos que signifiquen poner obstáculos al cumplimiento de una sentencia, tal como aparece en el Código Penal. Se basa esta idea en que las reformas legislativas deben hacerse teniendo en cuenta el ordenamiento jurídico en su conjunto.

Dicho esto, estudió con detalle las medidas cautelares contenidas en el Anteproyecto, resaltando los problemas que pueden originarse con la regulación que se propone, siendo unos de ellos el alargamiento del proceso, sin que eso suponga mayores garantías.

En una *addenda* reconoce por experiencia que redactar un Anteproyecto de Ley ofrece muchas dificultades y no pocas complicaciones, que no siempre son tenidas en cuenta por los que desde fuera hacen críticas fáciles. Pero, dijo, la crítica siempre es necesaria cuando es libre y constructiva; después, el que tiene que decidir, resolverá lo procedente en cuanto a recoger o no las modificaciones propuestas. Concretamente, propuso que en el Anteproyecto se conceda un derecho general de cautela, con especiales atribuciones flexibles a los jueces correspondientes y de este modo se podrían regular mejor las anotaciones preventivas de demanda, otro tanto se podría hacer con la suspensión de acuerdos sociales.

3. «*La prueba en el Anteproyecto de 1997*», por ANTONIO RODRÍGUEZ ADRADOS. En el Borrador inicial se hacía tabla rasa de los artículos 1.214 a 1.253 del Código Civil, que componen el capítulo dedicado a la prueba en dicho cuerpo legal. En el Anteproyecto posterior se ha distinguido, derogando sólo los preceptos del Código relativos a la confesión, la inspección personal del juez, los peritos, testigos y presunciones. Se mantienen los preceptos referentes a los documentos privados, excepto el artículo 1.226. En cuanto a los documentos públicos, sólo se proyecta derogar dos de sus preceptos, pero uno de ellos es quizá el de contenido más importante, pues se trata del artículo 1.218 que, como es sabido, establece que los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.

El conferenciante hace un exhaustivo examen de los preceptos que se proyectan y RODRÍGUEZ ADRADOS, prestigioso Notario, culmina su examen en los documentos públicos. En esta materia es una autoridad reconocida y su crítica es concluyente, considera poco justificada la derogación del artículo 1.220 y menos aún la del artículo 1.218, diciendo que una ley procesal no es adecuada para alterar un precepto incluido en el capítulo del Código que se refiere a la prueba de las obligaciones, los documentos públicos tienen una mayor eficacia probatoria en la vida extraprocesal que en el proceso y llevan a cabo la ordenación negocial de la vida privada, no sólo como medios de prueba, sino como más bien como formas constitutivas de los propios negocios jurídicos. Si desaparece la norma fundamental del artículo 1.218, el articulado que el Código dedica a los documentos públicos quedará sin sentido.

Por todo ello, RODRÍGUEZ ADRADOS dice que, si bien hay algunas medidas aceptables en la reforma proyectada, por el contrario, en lo referente a la prueba documental, el Anteproyecto entra, como el caballo de Atila, en la regulación de la vida jurídica no contenciosa, que es ajena a su competencia, ocasionando con ello tal incremento de la litigiosidad que daría al traste con las pretendidas ventajas de la reforma procesal.

4. «*El recurso de casación en el Anteproyecto*», por ANTONIO GULLÓN BALLESTEROS. Empezó la conferencia señalando las orientaciones básicas del nuevo recurso de casación que se quiere configurar en el Anteproyecto, y que son las siguientes: acceso a la casación de todas las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales; desglose del actual recurso en dos, uno llamado «recurso extraordinario por infracción procesal» y otro denominado simplemente «recurso de casación». El primero es simplemente el actual

recurso cuando se ampara en los tres primeros números de artículo 1.692, según la Ley de Enjuiciamiento Civil, reformada en 1992. El recurso de casación normal se mantiene en el Anteproyecto dentro de la competencia del Tribunal Supremo, aunque mermada significativamente en algunos casos a favor de los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas. Presenta el nuevo recurso algunas novedades: es llamativa la desaparición de cualquier límite de orden económico para que las sentencias dictadas por las Audiencias accedan a la casación, lo que se considera elogiado. Pero no hubiera estado de más limitar también el acceso por razón de algunas materias.

5. «La ejecución forzosa en el Anteproyecto», por LUIS DíEZ PICAZO y PONCE DE LEÓN. La ejecución de sentencia, dijo el conferenciante, constituye el objeto central del poliforme derecho a la tutela judicial efectiva, tal y como la consagra el artículo 24 de la Constitución.

La vigente Ley de Enjuiciamiento Civil presenta en la materia una notoria insuficiencia; sus preceptos no dan respuesta a una serie de problemas que se presentan en la práctica. Así, en las sentencias meramente declarativas, a veces es necesario distinguir cuando realmente declaran un derecho o cuando simplemente hacen declaraciones por pura coincidencia con las súplicas que las partes han realizado.

Lo que puede inducir a error en la calificación del juicio ejecutivo es la circunstancia de que forma parte de sus primeros trámites el apoderamiento de los bienes del deudor, que se conoce con el nombre de embargo, y la de que va seguido, después de dictada la sentencia, de la expropiación de sus bienes, en el llamado procedimiento de apremio.

En el Anteproyecto no se ha regulado con este nombre un proceso de ejecución, pero se ha aproximado a esta idea, porque reconoce la existencia de una acción ejecutiva, de una demanda ejecutiva y de una fase estrictamente declarativa que puede ser consecuencia de la oposición a la ejecución. Sin embargo, ha evitado la idea de «proceso de ejecución», empleando la más modesta denominación de «ejecución forzosa». Examina el artículo 520 del Anteproyecto, donde se enumeran los títulos ejecutivos y los preceptos siguientes que desarrollan la materia.

Como final de su exposición señaló el profesor DíEZ-PICAZO que cuando el título ejecutivo se refiera a un *facere* de carácter personalísimo se regulan, como especial novedad, los apremios al ejecutado, con multas por cada mes que transcurra sin llevarlo a cabo. También se dedica un precepto a la condena a la emisión de una declaración de voluntad, salvando una laguna que ya había sido integrada por la práctica forense. Finalmente, por lo que se refiere a las condenas de no hacer, se recoge una idea del artículo 1.098 del Código Civil para ordenar al ejecutado que deshaga lo mal hecho.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

VILLARÍN LAGOS, MARTA: *La tributación de los documentos notariales en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados*, Editorial Aranzadi, S. A., Pamplona, 1997. Un tomo de 412 páginas.

Parece oportuno comenzar la recensión de un libro sobre la tributación de los documentos notariales en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Docu-

mentados con las palabras de un Notario, sobre todo si la exposición de este último va especialmente dirigida a futuros Notarios y con mayor razón si la edición corresponde a un Colegio Notarial, a través de su órgano cultural e informativo. Por ello acudimos al concepto del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados de CASIMIRO GARCÍA JIMÉNEZ, en sus *Temas de Legislación Fiscal (Oposiciones a Notarías)*, publicados por el Ilustre Colegio Notarial de Granada, (Publicaciones de la Academia Granadina del Notariado), quien lo define como «un gravamen de carácter documental consecuente a la protección derivada de las solemnidades formales requeridas por el ordenamiento jurídico». Sin embargo, ya desde estas primeras líneas conviene advertir que acaso ninguno de los elementos de esta definición sea aceptado sin más con referencia a los documentos notariales por la autora del estudio que ahora recogemos, y ello nos da idea de la profundidad de su investigación, que llega a la entraña misma del gravamen y recorre, como veremos, sus diferentes aspectos.

Dentro del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el gravamen sobre actos jurídicos documentados, «proyectado a modo de cierre del sistema tributario» —como reconocía el Preámbulo de la Ley reguladora de 21 de junio de 1980—, y con un reducido tipo de gravamen del 0,50 por 100 para los supuestos más frecuentes de pago a metálico, viene a ser el «hermano pequeño» tras sus mayores las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias. Acaso por ello, amén de por su intensa relación con diversas figuras jurídicas, haya sido estudiado con mimo en los manuales del Impuesto y en monografías, entre las que cabe citar la de MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, JOSÉ, *Nueva fiscalidad de los actos jurídicos documentados*, Madrid 1994, de la que se dio noticia en el número 634, mayo-junio 1996, de esta REVISTA.

La actual regulación del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados de documentos notariales se recoge bajo tales epígrafes en los artículos 28 a 32 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y en los artículos 67 a 75 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento, diferenciando la imposición de las matrices y copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios la denominada *cuota fija*, de 50 pesetas por pliego o 25 pesetas por folio, tras su elevación por la Ley de Presupuestos para 1993— y las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos de transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias la *cuota variable*, al tipos de gravamen del 0,50 por 100. La autora del libro del que ahora corresponde ocuparse prefiere dar a las referidas modalidades los nombres de «gravamen sobre el *instrumentum* notarial» y «gravamen sobre el *negotium* notarial» porque, explica, la denominación tradicional —empleada por el propio Reglamento— incurre en un error de concepto; en puridad, tributos fijos o de cuota fija son aquéllos cuyo hecho imponible no es susceptible de graduación y cuya cuantía viene determinada directamente por la norma jurídica, mas en la tributación de que se trata no los hay, pues la llamada *cuota fija* depende de la extensión del documento.

Junto a esta precisión terminológica, el impuesto se valora negativamente en cuanto no responde al principio constitucional de capacidad económica. Sus citadas modalidades se consideran tributos diferentes. El «gravamen sobre el *instrumentum* notarial» se configura como un tributo que recae sobre documentos en sentido formal. Al «gravamen sobre el *negotium* notarial» se le niega la naturaleza de tributo y se le incardina con cierta violencia dentro de la categoría de las tasas, como consecuencia de implicar la actividad notarial de dación de fe pública, afirmándose por lo menos su compatibilidad con el arancel notarial. Se contempla además su conversión en un tributo de registro, que requiera la inscripción y no sólo la inscribibilidad de los actos y contratos a que se refiere. Sin embargo, en este último punto cabe sostener que esta exigencia de la práctica del asiento para el devengo del impuesto puede ocasionar en la práctica los problemas que, en otro ámbito, han originado los artículos 40 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto y 82 de su Reglamento, al sujetar al impuesto «las anotaciones que se practiquen en los Registros públicos» con determinados requisitos, lo que, según Resolución del TEAC de 24 de abril de 1980, implica que «el hecho imponible lo constituye hoy el asiento registral de anotación preventiva efectivamente practicado en el Registro público correspondiente». De seguirse el mismo criterio con el gravamen gradual sobre documentos notariales la Administración Tributaria perdería a este respecto el que ha sido denominado (MARTÍNEZ LAFUENTE) «el efecto más intenso que deriva de la colaboración de otras instituciones en la gestión del impuesto»: el cierre registral de los artículos 54.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto y 122 de su Reglamento.

En cuanto a la estructura del libro, entre la introducción y las conclusiones se desarrollan siete capítulos que se relacionan a continuación:

— Capítulo II, evolución histórica, aunque tampoco falta la referencia al Derecho Comparado en otras partes de la obra.

— Capítulo III, hecho imponible, con especial atención a actos relacionados con la propiedad inmobiliaria (declaración de obra nueva, división en propiedad horizontal y modificación de entidades hipotecarias, condiciones resolutorias explícitas convenidas en las transmisiones empresariales), a operaciones societarias (modificación de estatutos, transformación, prórroga, cambio de acciones nominativas o al portador) y a supuestos sucesorios (declaración de prescripción, renuncia o partición de herencia documentadas notarialmente); la sujeción de los préstamos hipotecarios no empresariales se estudia en otro lugar; aquí se pudo tratar además de la sujeción de actas y escrituras de subsanación, complementarias o de rectificación, o de las escrituras de elevación a público de documentos privados.

— Capítulo IV, requisitos espaciales, en el que se examinan también el ámbito territorial de aplicación del impuesto, el problema de «deslocalización» o «transfuguismo» a Comunidades Autónomas con tipos más favorables al contribuyente y lo que ha supuesto a este respecto la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de medidas fiscales complementarias, pero sin recoger el juego de sus artículos 15.3 y 21.3.

— Capítulo V, requisitos temporales.

— Capítulo VI, obligados tributarios, con especial consideración de las obligaciones y deberes tributarios de los Notarios y de su responsabilidad.

— Capítulo VII, exenciones fiscales, deteniéndose en el debatido tema de la exención de los préstamos hipotecarios.

— Capítulo VIII, cuantificación del gravamen y comprobación de valores, en el que pudiera haber sido procedente hablar de la base imponible en los préstamos hipotecarios sujetos, es decir, de si está constituida únicamente por el importe del capital (Sentencia de la Audiencia Nacional de 29 de noviembre de 1994) o por la totalidad de los conceptos garantizados (respuestas de la Dirección General de Tributos de 26 de enero de 1995, 8 y 27 de mayo y 17 de julio de 1996 a consultas formuladas al efecto; en igual sentido, respecto de la ampliación de préstamos hipotecarios, Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 22 de septiembre de 1994 y respuesta de la Dirección General de Tributos de 21 de noviembre de 1997; y, respecto de su cancelación, respuesta de la Dirección General de Tributos de 20 de julio de 1996).

En algunas de estas materias los aplicadores del Derecho pueden echar de menos la cita de doctrina administrativa, respuestas de la Administración a consultas o jurisprudencia (como en el caso de la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de abril de 1995, declarando no sujeta la escritura de conversión de acciones al portador en nominativas, por carecer de contenido valuable, postura que fue recogida posteriormente por la Sentencia de la Audiencia Nacional de 27 de febrero de 1996, «con independencia del juicio de legalidad del artículo 75.6 del Reglamento del Impuesto» y subsumida, después de la publicación del libro que aquí presentamos, en las dos Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997 que, junto con la de 3 de octubre de 1997, anulan determinados preceptos reglamentarios, algunos relativos al impuesto analizado). Sin embargo, la referencia bibliográfica es adecuada, en una obra bien estructurada, que recoge los principales debates que la tributación de Actos Jurídicos Documentados de documentos notariales ha venido planteando y permite al lector ahondar en la complejidad de la figura, proporcionándole material idóneo para la resolución de aquellas otras cuestiones que la realidad, indefectiblemente, depara.

ELENA MÚGICA ALCORTA

MONTSERRAT VALERO, ANTONIO: *El procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria (Art. 131 LH)*, Editorial Aranzadi, S. A., Pamplona, 1998. Un tomo de 596 páginas.

El procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria ha sido objeto en los últimos años de dos monografías: la de un profesional del Derecho (LÓPEZ LIZ, *Procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria*, Barcelona, 1987, cuya 2.^a edición está anunciada a la fecha de escribir estas líneas) y la de un hipotecarista (GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca*, Madrid 1994). Junto a ellas, han sido editadas las ponencias de Magistrados, Catedráticos y Registradores de la Propiedad en unas jornadas sobre este proceso (*Práctica Hipotecaria. Procedimiento Judicial Sumario. Artículo 131 LH*, Centro de Estudios Registrales de Cataluña, Madrid, 1994). Aparece ahora la obra de un doctor y profesor de Derecho Civil, ANTONIO MONTSERRAT VALERO, del que los lectores de esta REVISTA CRÍTICA

tienen noticia por su estudio sobre «La sucesión *iure transmissionis*, el concurso de delaciones en un mismo heredero y el impuesto de sucesiones», publicado en el número 622, mayo-junio 1994. Pero no se piense que estamos ante una exposición de las materias estrictamente civiles vinculadas al procedimiento, sino que el análisis abarca las ineludibles cuestiones de índole procesal e hipotecaria e incluso aborda aspectos conexos de diverso carácter como, por ejemplo, constitucional, notarial, laboral o tributario. Y aunque en algunas disciplinas falte la autoridad del especialista, la preparación civilista del autor y su cabal investigación enriquecen el enfoque teórico y práctico de esta institución de ejecución procesal y «de base estrictamente registral» (GARCÍA GARCÍA).

El libro está estructurado en tres partes referidas, sucesivamente, a desarrollo del procedimiento, cuestiones de derecho sustantivo y cuestiones de derecho procesal. Cada parte está organizada en capítulos a su vez divididos en apartados, dentro de los cuales cada cuestión se aborda en diferente epígrafe, debidamente numerado y titulado —por ejemplo, el guarismo 471 precede al último epígrafe, que se titula «Los argumentos formales y materiales (razón de ser de la excepción) inclinan a la aplicación del plazo del artículo 411 LEC al procedimiento del artículo 131 LH»—. La obra termina con un completo índice analítico y la referencia bibliográfica. Pudiera haber resultado de utilidad un índice del amplio elenco de resoluciones citadas, hasta la última cronológicamente Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1997.

La primera parte, sobre desarrollo del procedimiento judicial sumario del artículo 131 LH trata de unas cuestiones previas; de las fases del procedimiento: iniciación (reglas 1.^a a 6.^a), subasta del bien hipotecado (reglas 7.^a a 16.^a) y distribución del precio del remate y adecuación del Registro a la realidad (regla 17.^a) —LÓPEZ LIZ, siguiendo el esquema de GUASP, las denomina «instrucción e iniciación», «ejecución o expropiación» y «normalización jurídica o extinción del procedimiento»; y GARCÍA GARCÍA distingue: demanda y documentos que la acompañan certificación registral y nota marginal de su expedición, notificaciones al tercer poseedor y acreedores posteriores, administración y posesión interina de la finca hipotecada, fase de subasta y fase de adjudicación, inscripción y cancelaciones en el procedimiento judicial sumario—; finalmente, se cierra esta primera parte del libro con la suspensión del procedimiento, donde se incluye el análisis sustantivo de la retroacción de la quiebra en relación con la hipoteca.

La segunda parte se ocupa de las siguientes cuestiones de derecho sustantivo en torno al procedimiento del artículo 131 LH: si extingue la ejecución hipotecaria los arrendamientos celebrados después de la constitución de la hipoteca; intereses y otros accesorios garantizados por la hipoteca, las cláusulas de vencimiento anticipado; la ejecución de la hipoteca por el cesionario del crédito hipotecario; y la posición del adjudicatario de la finca hipotecada.

Merecen nuestro detenimiento las valiosas páginas dedicadas al estudio de la extinción o subsistencia de los arrendamientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, materia que el autor ya había analizado en «La ejecución de la hipoteca y la extinción de los arrendamientos urbanos posteriores a su constitución en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo», *Revista Jurídica de Catalunya*, número 3, 1992. El Tribunal Constitucional no tercia en la cuestión, que corresponde dirimir a la jurisdicción

ordinaria, pero considera contrario al derecho constitucional de tutela judicial efectiva el lanzamiento del arrendatario en el procedimiento del artículo 131 LH sin ser oído en juicio. La jurisprudencia civil, excepción hecha de los arrendamientos simulados y fraudulentos, se inclina por la subsistencia del arrendamiento urbano en las cinco sentencias que claramente versan sobre el supuesto. Se aconseja notificar la existencia del procedimiento, junto a los interesados, a los arrendatarios, no sólo en los arrendamientos que se extinguen con la ejecución, sino incluso en los casos en que la jurisprudencia estima la subsistencia del arrendamiento, porque ésta no se basa en una norma legal clara y quizá cambie el criterio algún día. Se plantea además el problema de si el mismo Juez hipotecario en el seno del procedimiento judicial sumario puede decidir la cuestión.

Otras cuestiones, como las consideraciones sobre intereses variables, se centran sin mayor hondura en lo que hace referencia a la ejecución hipotecaria; lo mismo sucede respecto de las cláusulas de vencimiento anticipado, cuya validez e inscribibilidad se resumen brevemente siguiendo a AVILA NAVARRO, *La hipoteca (Estudio registral de sus cláusulas)*, Madrid 1990. Al tratar de la ejecución de la hipoteca por el cesionario del crédito hipotecario y de la posición del adjudicatario de la finca hipotecada se reflexiona sobre el carácter constitutivo de la inscripción de cesión del crédito hipotecario, el alcance de la subrogación en las cargas preferentes y si el adjudicatario reúne la condición de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral.

La última parte del libro atiende a las cuestiones de orden procesal en torno al procedimiento del artículo 131 LH: constitucionalidad del procedimiento; nulidad del procedimiento, en íntima relación con los vicios detectados al exponer su desarrollo; la posición de los sujetos en el procedimiento; la notificación de las resoluciones; los recusos contra dichas resoluciones; y la caducidad en la instancia.

Desde el punto de vista del Derecho Registral Inmobiliario, acaso el lector hipotecarista eche de menos claridad conceptual en el entendimiento de ideas clave como el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca en el Registro de la Propiedad, o la eficacia *inter partes* y frente a terceros de las cláusulas contenidas en los préstamos hipotecarios. También en algunos puntos pudiera haberse destacado la doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado por reiteración de sus Resoluciones: así, en materia de anatocismo —cuya inscripción no se admite ni a los limitados efectos de la determinación de los intereses de demora devengados—, gastos extrajudiciales o necesaria diferenciación de los conceptos garantizados por la hipoteca.

Pasando a temas fiscales, se estudia correctamente la tributación de los préstamos hipotecarios y de las adjudicaciones derivadas del procedimiento judicial sumario. No obstante, se cita una práctica de liquidación del gravamen gradual del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados según la cual la base imponible respecto de los intereses moratorios, cuando se ha pactado el anatocismo, está constituida no sólo por el importe del capital sino también por los posibles intereses remuneratorios capitalizados, práctica que no está generalizada y que tampoco se explicita en las respuestas de la Administración a consultas (así pueden citarse las de la Dirección General de Tributos de 26 de enero de 1995 o 17 de julio de 1996). Por otro lado se incurre en el error de considerar el mandamiento de cancelación de cargas sujeto «al 0,5 por 100 del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (art. 31.2), ya que se trata de actos inscribibles en el Registro», cuando en realidad dicho manda-

miento no está sujeto: el tipo de gravamen del 0,50 por 100 es aplicable a primeras copias de escrituras y actas notariales, pero no a documentos judiciales, y como documentos administrativos se someten a liquidación las anotaciones preventivas, pero no su cancelación.

Con todo, conviene resaltar la calidad del estudio realizado por ANTONIO MONTSERRAT VALERO, la hondura de su investigación, el planteamiento de las cuestiones desde diversas disciplinas, la amplia cita jurisprudencial, la indudable aplicación práctica de los análisis rechazados, y recomendar su lectura a quienes estén en relación con el desarrollo y resultado de procedimientos judiciales sumarios de ejecución hipotecaria.

ELENA MÚGICA ALCORTA

LÓPEZ LIZ, JOSÉ: *Contra la hipoteca*, Bosch, Barcelona, 1999. Un tomo de 661 páginas.

Hace poco recibí una atenta carta de un abogado de Barcelona en la que, con un estilo de abierta franqueza, me preguntaba de entrada si podríamos considerarnos amigos, toda vez que él lo era de varios de los Registradores de la Ciudad Condal y de otros muchos sitios.

Por supuesto, no dudé en aceptar la amistad que se me ofrecía tan campechanamente, sobre todo cuando, además, me invocaba nada menos que el recuerdo de nuestro querido amigo y compañero desaparecido JOSÉ MARÍA CHICO. Este le había comentado y resumido algunos de sus libros y, ante su falta, acudía a mí en petición de que en adelante fuese su resumidor o recensionista, que no sé cómo se dirá más correctamente, pues en el Diccionario de la Real Academia Española no vienen tales palabritas.

Mal ha elegido al sucesor, pues mis comentarios no pueden llegar, ni con mucho, a la maestría que en estos trances tenía JOSÉ MARÍA; pero, puesto que el autor se arriesga, con su pan se lo coma, y aquí estoy dispuesto a poner de mi parte todo lo que pueda y accedo a su petición.

No imaginaba que el petionario fuese tan prolífico, pues a seguido de la carta recibí dos libros de su autoría y ahora acabo de recibir otro más, que es el que vamos a comentar primero, ahora diré por qué; y no sé si tendrá ya algún otro en el telar, todo puede ser. El caso es que pide que anticipe la glosa de este libro a los otros dos que remitió antes y así lo hago a su ruego. Esto supone un tanto romper el «prior tempore», cosa sagrada para un Registrador; pero lo cierto es que la permuta y la posposición de puestos está claramente admitida por la doctrina y hasta por el mismísimo Reglamento Hipotecario que en su artículo 241 regula unos requisitos que aquí se dan claramente, sobre todo, el imprescindible consentimiento expreso del interesado.

Y es que éste tiene razones evidentes y hasta perentorias para meter prisas, porque trata, nada menos, según dice, de salvar la sagrada institución de la hipoteca de los peligros que la acechan si es que llega a ser Ley, tal como se redacta actualmente, el proyecto de la de Enjuiciamiento Civil que se está tramitando en las Cortes.

La cosa es importante y hasta vital para un Abogado ejerciente que se mueve en estas esferas en su cotidiana actuación profesional y sabe por propias experiencias la importancia que las normas procesales tienen en el buen funcionamiento de las cuestiones que son su base de trabajo. JOSÉ LÓPEZ LIZ,

además, ha vertido sus estudios y experiencias en varios trabajos importantes; en esta Revista hay constancia de al menos tres de sus libros, que comentó el añorado JOSÉ MARÍA CHICO como él solo sabía hacerlo: En 1994 se publicó «El procedimiento extrajudicial notarial de ejecución hipotecaria»; en 1995, «Subrogación y modificación de créditos hipotecarios» y en 1996, «Los tipos de interés, una incógnita permanente». Además, en 1987 publicó otra obra, casi enciclopédica, sobre «Procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria», de la cual ha aparecido ahora una segunda edición, la clásica corregida y aumentada, y cuyo comentario, ya hemos dicho, ha quedado aparcado por posposición.

Y vamos ya con este libro. Su idea central, parodiando al célebre manifiesto del alcalde de Móstoles, podría ser: «La hipoteca está en peligro ¡acudid a salvarla!» En efecto, LÓPEZ LIS comienza su alegato afirmando que la hipoteca es actualmente una fortaleza decadente porque varias leyes, ya en vigencia o en proyecto, amenazan con desencadenar problemas que pueden significar la decadencia de la figura. Así, cita como leyes en esa dirección la de la subrogación de hipotecas, las del suelo y el proyecto de retocar y sustituir el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Igualmente nos dice el autor que tampoco escapa la hipoteca a ciertas amenazas de orden judicial como la negación del vecimiento anticipado por impago de cuotas y el olímpico desprecio de los tribunales en algunos casos puntuales, como cuando se decreta la extinción de una hipoteca en una tercera o la exculpación judicial de los «ocupas» de una finca que podía estar hipotecada. Eso hace exclamar a LÓPEZ LIS, ¿a dónde vamos a llegar?

Así cierra su capítulo 1.º y en los siguientes analiza varias de las que llama «andadas» legislativas contra la hipoteca, empezando por la Ley de Disciplina Bancaria y la Orden de transparencia de los préstamos hipotecarios con su clausulado financiero estandarizado, que contienen un auténtico rosario de sanciones muy parecidas a un Código penal. La Orden da lugar a una complejidad extraordinaria; ejemplo es la enrevesadísima fórmula del cálculo de los intereses que, por supuesto, no es posible trasladar a los folios del Registro de la Propiedad.

Otra ley que atenta y no poco para la efectividad de la hipoteca es la de Costas que ha venido a limitar el dominio de las fincas situadas en su ámbito, hasta deslindar la zona de dominio marítimo-terrestre. El autor hace una detallada exposición de las limitaciones que se producen, resaltando la antinomia que se origina entre la Ley de Costas y la Hipotecaria, pues en la primera se afirma pomposamente nada menos que la protección registral queda inerte frente a la declaración de dominio público que puede sobrevenir. En estas condiciones, ¿quién arriesga en préstamos bajo hipoteca sobre fincas que aunque perfectamente inscritas, pueden ser barridas?

Y si pasamos a las normas sobre el suelo el panorama es doblemente inseguro, por su inmensa variedad. Ya no se trata de «una ley del suelo», pues la de 1990-92 fue prácticamente barrida por la célebre sentencia del Tribunal Constitucional que rindió pleitesía a las ansias competenciales autonómicas. Ahora hay una «mini ley» del suelo nacional de 13 de abril de 1998 y una multitud de leyes autonómicas, cada una de ellas a su aire, que solo coinciden en conceder amplísimas facultades a los órganos municipales, con lo que la variedad es totalmente taifal. Con bastante *razón* se ha dicho, además, que el titular del suelo urbano ya no es propietario, sino más bien un simple concesionario de la Administración que, en cada caso le otorga unas facultades con

cuentagotas, sin que pueda pasarse un milímetro so pena de expropiaciones sin cuento. Se dirá que exageramos, pero no mucho, la verdad. El autor del libro hace un estudio a fondo de lo que puede pasar con la propiedad y la vivienda en relación con el crédito hipotecario tras las normas urbanísticas, que se escudan en la célebre función social de la propiedad para dictar unas normas realmente restrictivas. Se dedican 126 páginas del libro a narrarnos todo el entramado legal que, adobado con las variantes autonómicas, produce auténtico mareo.

En el capítulo 5.º estudia LÓPEZ LIZ la ley que quizá ha producido mayores problemas a las entidades de crediticias que es la de subrogación y modificación de créditos hipotecarios. Ha tenido gran aplicación, ya que a ella han acudido los prestatarios con la natural fruición para obtener mejores condiciones. Aquí el autor la contempla desde la trinchera de los acreedores y su visión tiene que ser, naturalmente, negativa; dice que fue perjudicial para las entidades de crédito a las que hizo resentirse en su equilibrio financiero, al menos en las relaciones a largo plazo. Reconoce, no obstante, la ley vino a paliar una situación injusta ante el descenso generalizado de los tipos de interés. Se detallan los supuestos en el libro, junto con las consecuencias de la promulgación de la Ley del Mercado Hipotecario, que se estudian ampliamente. En los Registros de la Propiedad la repercusión de ambas leyes ha sido enorme y se han producido numerosos asientos, a veces con problemas, que han puesto de manifiesto el buen hacer y el sentido práctico de los Registradores.

¿Y qué decir de los problemas de la ejecución de hipotecas cuando se adjudican fincas arrendadas? La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 ha sido interpretada de modo poco claro y aún contradictorio por los tribunales, incluido el Constitucional. El autor nos hace una extensa exposición de estos avatares jurisprudenciales que se presentan a la hora de *lanzar a un inquilino* de una finca adjudicada en procedimiento hipotecario.

En el capítulo 7 recoge el libro otros supuestos que pueden significar atentados contra el sistema hipotecario español, empezando por un proyecto de ley de suspensión de pagos en casos de créditos hipotecarios con *garantía* de viviendas de protección oficial y el autor nos dice al respecto que lo mejor sería respetar las reglas del mercado y no turbarlas con desregulaciones del todo innecesarias. Otra Ley que va contra la hipoteca por su gravamen fiscal es la del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que no hace caso de las normas comunitarias al respecto.

La muerte anunciada del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria es, a juicio de LÓPEZ LIZ, otro de los ataques que se pueden propinar a la hipoteca. Se han empeñado en sacar este procedimiento de su lugar adecuado, que es la Ley Hipotecaria, para meterlo en la Ley de Enjuiciamiento; de momento este proyecto ya ha superado las enmiendas a la totalidad en las Cortes. La hipoteca es un derecho que se basa en el principio de presunción de exactitud o legitimación registral y sacarlo de su verdadero ámbito es un dislate. Los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 1876 del Código Civil la configuran como un *ius distrahendi* del acreedor sobre la cosa; es un derecho real de naturaleza civil, apoyado en el Registro; quererle dar una visión sólo procesalista, al trasladar a la nueva ley sus preceptos y dejando *in albis* a la Ley Hipotecaria es deformar la institución con riesgo de dañarla.

Esta es la idea central que sigue el autor en este libro, dedicando los cuatro capítulos restantes a analizar la proyectada reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el último capítulo, y a modo, de epílogo, concibe la esperanza de que renazca la buena doctrina a raíz de una sentencia del Tribunal Constitucional de 1997, en la que acertadamente se declara que el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria es especial de ejecución, mediante el cual el acreedor ejercita el *ius distrahendi* que le confiere el derecho real de hipoteca para conseguir la realización del valor de la finca hipotecada y obtener así la satisfacción de su derecho de crédito.

Acaba el libro con un auténtico manifiesto. Dice a los Notarios y Registradores que se movilicen en defensa de la hipoteca; la hipoteca, dice, es una necesidad. También pide que se movilicen las entidades de crédito, los deudores y las asociaciones de consumidores.

Lo dicho, acudid a salvar la hipoteca, pues está en peligro. Esa es la idea central del libro, bien documentado y perfectamente escrito, con un lenguaje ágil y expresivo, que se lee con interés.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo V. Urbanismo y Registro*. Editorial Civitas, Madrid, 1999. Un tomo de 1.587 páginas.

Que el urbanismo ha encontrado pleno acomodo en el Registro de la Propiedad y que ya no se concibe una ordenación territorial sin su constancia en los folios hipotecarios, es una idea generalmente admitida y constatada de modo pleno por la práctica.

La Ley Hipotecaria nació en plena época individualista y bajo los principios entonces vigentes de una economía liberal y por ello se centró su esencia y razón de ser tan solo en el reflejo de la titularidad del propietario y la defensa de sus derechos sobre las fincas. Pocos podían pensar en 1861 que al correr de los años el Registro podría también constituir el mejor medio de publicidad efectiva para encauzar y garantizar los fenómenos urbanísticos que, con un tinte marcadamente social, caracterizan la propiedad de nuestros días.

La generalidad de los autores, tanto de D.º Administrativo como civilistas o hipotecaristas, han aceptado la coincidencia entre los sistemas registral y urbanístico para enfocar las cuestiones que les son comunes. En primer lugar, ambos tienen por objeto bienes inmuebles; por otra parte, el planeamiento urbanístico delimita el derecho de propiedad, que es la institución característica del sistema registral y, por último, el desenvolvimiento de la función social de la propiedad se publica en el instrumento creado para dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

JOSÉ MANUEL GARCÍA, Registrador de la Propiedad de Barcelona, y al que todos reconocemos como uno de nuestros más destacados hipotecaristas, ya había desarrollado la idea de esta relación ineludible cuando publicó el primer tomo de este monumental «Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario» en 1988. Allí analizaba la coordinación entre el Derecho Hipotecario y el Urbanístico en las disatintas fases sucesivas del planeamiento, la gestión y ejecución y en la de edificación y uso del suelo.

Desde que publicó el segundo tomo de la obra, nuestro amigo JOSÉ MANUEL estaba un poco en deuda con nosotros, que hemos estado esperando la aparición de los tomos siguientes. Y ahora se salta el orden de aparición, por

evidentes razones perentorias, y nos publica el tomo V, tratado también monumental del Urbanismo.

La normativa aparecida en pocos años sobre el Urbanismo es realmente impresionante por lo numerosa y confusa. Ha de tenerse en cuenta además que ha mediado una sentencia que entró como el caballo de Atila en la Ley del Suelo de 1992, produciendo una confusión considerable; si a eso le añadimos las distintas normas autonómicas, que no paran de salir, se produce una selva inextricable en la que, para entrar, hay que ser muy enterado y muy valiente.

JOSÉ MANUEL GARCÍA es ambas cosas y aquí el espléndido resultado de este trabajo, que viene a proporcionar una orientación muy valisa para los juristas que hayan de afrontar cuestiones sobre urbanismo. Este es un libro, no de anaquel de biblioteca, sino de uso continuo; su sitio ha de ser la mesa de despacho, teniéndolo a mano.

Para redactar esta obra el autor ha tenido que atender a una minuciosa busca de normas, tanto nacionales como regionales y nadie imagina, si no lo ha experimentado, el esfuerzo que supone acudir no sólo al «Boletín Oficial del Estado», sino también a los diecisiete boletines autonómicos y aplicar estas dispersas normas a cada uno de los supuestos y apartados que se estudian en el libro.

Difícilísimo, de verdad, porque para cada concepto ha tenido que exponer, como apoyo a su doctrina, las distintas leyes del suelo de 1976, 1992 y 1998, junto con las de las autonomías, y los distintos reglamentos, unos con plena vigencia y otros podados parcialmente. Realmente es de auténtica locura. Y el autor lo ha conseguido.

Con estos materiales normativos, JOSÉ MANUEL GARCÍA ha ensamblado la doctrina y la jurisprudencia para construir esta monumental teoría del Urbanismo, contemplando para ello las diversas fases sucesivas del planeamiento, la gestión, las parcelaciones urbanísticas, la edificación y, por último, la disciplina urbanística.

En el capítulo I se estudia la fase de planeamiento, cuyas determinaciones más importantes a efectos registrales son las clasificación del suelo, los usos e intensidades de las parcelas, las limitaciones y previsiones urbanísticas que afectan a las parcelas, las áreas de reparto, los sistemas de ejecución y los plazos de edificación y urbanización. Rechaza los tópicos que, según algunos, dificultan la coordinación de Urbanismo y Registro en esta fase, resultando, por el contrario, varias ventajas que se obtienen de tal coordinación y que se manifiestan especialmente en la subrogación establecida en el nuevo artículo 21 de la Ley de 1998, y en la constancia registral de la impugnación del planeamiento o de la tramitación o aprobación del plan y las cesiones de terrenos, entre otros.

En la fase de gestión es donde se produce una mayor relación entre la finca registral y el Urbanismo, al procederse a la ejecución del planeamiento sobre fincas concretas. En el capítulo II se estudia esta fase empezando por distinguir las actuaciones sistemáticas o integradas y las asistemáticas o aisladas, para pasar después a contemplar los distintos sistemas de actuación ya conocidos de cooperación, compensación y expropiación, donde el autor recoge las especialidades que al respecto se apuntan en algunas normas autonómicas.

En la fase de parcelaciones urbanísticas existe la necesidad de un control de la Administración urbanística para evitar parcelaciones ilegales o en suelo

no urbanizable, donde el Registro de la Propiedad presta una colaboración inestimable al impedir las segregaciones indebidas, sea en el ámbito puramente urbanístico como en la infracción de la normativa de unidades mínimas de cultivo. A lo largo de siete capítulos, del III al IX, se estudia ampliamente la reparcelación, desde sus ideas generales al procedimiento completo. La iniciación se plasma en el Registro mediante la nota marginal que produce unos efectos muy relevantes de publicidad *erga omnes*. Efectuadas las operaciones técnicas, la reparcelación da lugar a una nueva organización del suelo, con desaparición de las fincas antiguas que se reemplazan por las de resultado. La inscripción de estas operaciones y los efectos subrogatorios, con sus excepciones, son expuestos por el autor de un modo claro y completo, en un análisis verdaderamente exhaustivo.

Al sistema de compensación se dedican los capítulos X y XI del libro, diciéndonos el autor que consiste en una actuación privada de los propietarios, constituidos en juntas de compensación, que, una vez aportados a la Administración los terrenos de cesión obligatoria, redactan el proyecto y realizan la urbanización, todo ello con aprobación de la Administración actuante. Dada la sentencia del Tribunal Constitucional que declaró inconstitucionales los preceptos que a este tema dedica la Ley del Suelo de 1992, habrá que acudir a la de 1976 en sus artículos 126 y siguientes. Además, el autor espiga entre las variadas normas autonómicas y saca adelante una muy aceptable sistemática de gran utilidad práctica, exponiendo detalladamente la importante figura de las juntas de compensación.

El aprovechamiento urbanístico es una institución que ha adquirido carta de naturaleza en el Urbanismo y que tiene su reflejo en el Registro cada vez con mayor frecuencia, al ser muy útil sobre todo para los Ayuntamientos. Consiste el aprovechamiento, como nos dice GARCÍA GARCÍA, en calcular la edificabilidad de la finca que se pone en marcha mediante la obtención de la correspondiente licencia municipal. Al ser una de las técnicas urbanísticas para la justa distribución de beneficios y cargas en la ejecución del planeamiento, puede darse tanto en la fase de gestión como en la de edificación. A estudiar los conceptos generales del aprovechamiento urbanístico y como hacer constar en el Registro los actos de su transferencia y gravamen con todas sus variantes, se dedican dos capítulos en el libro, a los que se puede acudir para solucionar todas las dudas.

En la fase de edificación se procede al control de las edificaciones exigiéndose, para poder inscribir las declaraciones de obra nueva en el Registro de la Propiedad, la licencia municipal y la certificación del técnico competente acreditativa de que dicha obra se ajusta al proyecto con el que se obtuvo la licencia. En la Ley del Suelo de 1998 se recoge lo fundamental que ya se regulaba antes sobre este punto, aunque se prescinde de aquel escalonamiento progresivo de facultades que se consideraba necesario para llegar al dominio de lo edificado. El autor estudia en los capítulos 16 y 17 los aspectos urbanísticos de la declaración de obra nueva y los requisitos para su inscripción.

En el capítulo 18 se estudia la cuestión de las parcelaciones urbanísticas en relación con la posibilidad o no de dividir las fincas, según sea su naturaleza rústica o urbana, que tantas cuestiones plantea en la práctica, tanto en su determinación como en la sanción por las infracciones. La regulación es un tanto variada según las diversas normas autonómicas en cuanto a la determinación de la unidad mínima; pero es bien clara en cuanto a la sanción de nulidad que tiene una regla general que se extiende a todo el ámbito nacional.

En la fase de disciplina urbanística se pretende que los diferentes expedientes que recaigan sobre fincas concretas accedan al Registro de la Propiedad que se convierte así en oficina de publicidad de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de los expedientes disciplinarios. En los tres últimos capítulos del libro se estudian las anotaciones preventivas de expedientes disciplinarios o las ordenadas en procesos contencioso-administrativos, así como los expedientes de venta forzosa por incumplimiento de los deberes de urbanizar o edificar, detallando el modo en que se reflejan estos asientos en el Registro.

De gran utilidad práctica, por la comodidad de acceder a las normas, son los dos anexos del libro en los que se recogen las disposiciones urbanísticas existentes.

Entre las de ámbito nacional está la última Ley del Suelo de 13 de abril de 1998 y la maltratada Ley de 1992, valga por lo que valiere; el autor distingue con dos diferentes tipos de letra los preceptos salvados y los «condenados» por la sentencia del Tribunal Constitucional. Y para si hay que acudir a una normativa supletoria, también se recoge el texto íntegro de la Ley del Suelo de 1976. Siendo importantísimo el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Y también, por lo que valiere, se recoge el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

En cuanto a las disposiciones autonómicas se recogen las normas promulgadas al respecto en Cataluña, Navarra, Valencia, Galicia, Castilla-La Mancha y La Rioja. A éstas habrá que añadir, tras el libro, las Leyes urbanísticas de Aragón de 25 de marzo de 1999, recientemente aparecida en su Boletín del día 6 de abril y la de Castilla-León de 8 de abril que se publica en su Boletín del 15 del mismo mes. Como se ve una auténtica *catarata* de disposiciones susceptible de volver loco al más pintado.

Con este apretadísimo resumen hemos querido dar una idea de la magnitud del libro. El juicio crítico es concluyente. Se trata de una obra de contenido difícilmente mejorable, pues comprende todo lo que hasta el momento se puede decir del Urbanismo en relación con el Registro de la Propiedad.

Repetimos que será un libro de consulta indispensable que debe tenerse a mano sobre la mesa de trabajo.

Hemos de felicitar una vez más a nuestro compañero JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA y animarle a que nos dé pronto esos tomos III y IV de su monumental «Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario». Los estamos esperando.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS