

DOMÍNGUEZ LUIS, JOSÉ ANTONIO: *Registro de la Propiedad y Administración Pública*, Granada, Editorial Comares, 1995. Un tomo de 784 páginas.

Esta monografía constituye, en esencia, la tesis doctoral de JOSÉ ANTONIO DOMÍNGUEZ LUIS, Letrado del Tribunal Supremo y Profesor Asociado de Derecho Administrativo de la Universidad Carlos III.

La tesis estuvo dirigida por el doctor don LUCIANO PAREJO ALFONSO, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad Carlos III, que prologa la obra.

Comienza el doctor DOMÍNGUEZ LUIS abordando un tema clásico del Derecho: La forma de los actos y negocios jurídicos, pero ligando aquélla, es decir, *la forma*, a otras dos instituciones importantísimas cuales son *la publicidad de la relación y la seguridad jurídica*. Así, el autor llega a afirmar que «a través del Registro de la Propiedad se supera la tradicional antítesis entre el fondo y la forma», constituyendo la inscripción en el Registro, pues, el medio idóneo para dar publicidad a los actos y negocios jurídicos sobre bienes inmuebles y derechos reales, pero también el fundamento de la protección que brinda el propio Registro como «presupuesto para la configuración registral de los derechos reales».

Transparencia y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario es el Registro de la Propiedad, prosigue JOSÉ ANTONIO DOMÍNGUEZ, señalando que el «sistema de publicidad registral tiene por efecto fundamental garantizar la seguridad de las transacciones inmobiliarias y prevenir los conflictos que se originan de la opacidad de éstas y, subsiguientemente, coadyuvar al mantenimiento del orden público y de la paz social».

Tras estudiar después detenidamente el origen y la evolución del Registro de la Propiedad español, presenta sus actuales objetivos, que son: Exteriorizar los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, así como servir a la ordenación, organización y estabilización de determinadas relaciones sociales. De ahí, por tanto, que el Registro de la Propiedad contenga elementos jurídicos-privados y jurídico-públicos, en concordancia con las actuales dimensiones privada y pública de la propiedad.

Pero sin duda que es el *urbanismo*, y más concretamente el Derecho Urbanístico, afirma JOSÉ ANTONIO DOMÍNGUEZ LUIS, donde esa transformación del derecho de propiedad se hace más patente, obligando a una coordinación entre la institución registral y el ordenamiento urbanístico que ha encontrado finalmente reconocimiento en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Por otra parte, a esta misma conclusión se llega, dice el autor, considerando el acceso al Registro de la Propiedad de los bienes de dominio público.

A continuación estudia los fines del Registro de la Propiedad, a saber:

- 1) La seguridad jurídica de los derechos y del tráfico inmobiliario.
- 2) Facilitar el crédito territorial con garantía de inmueble a través de la figura de la hipoteca.
- 3) Garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad controlando la efectividad de los impuestos que gravan el tráfico inmobiliario y la legalidad urbanística.

Por otro lado, desde el punto de vista organizativo, los Registros de la Propiedad se encuentran incardinados en la Dirección General de los Registros y del Notariado (Ministerio de Justicia e Interior), en la que componen una *organización administrativa especializada* como órganos de registro y certificación. También los Registradores de la Propiedad poseen un *estatus peculiar*, pues aunque realizan una función pública perciben sus honorarios por medio de arancel, dirigen y gestionan la oficina registral y están sometidos a un régimen de responsabilidad civil propio de los profesionales libres.

Por último, señala el doctor DOMÍNGUEZ LUIS que el procedimiento registral es un *procedimiento administrativo específico* o particular, resaltando la importancia de la *calificación como acto administrativo* y criticando el vigente régimen jurídico de recursos. Por lo que propone, a su vez, que tras agotar la vía administrativa de impugnaciones se establezca el control jurisdiccional por los Tribunales de lo Contencioso en aras de la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 24 de la Constitución.

El libro, muy bien documentado por cierto, es un excelente estudio sobre el Registro de la Propiedad y a buen seguro constituirá —o constituye ya— una obra básica sobre la materia.

IGNACIO SERRANO BUTRAGUEÑO

CERDA GIMENO, JOSÉ: *La protección del crédito en la jurisprudencia*, editado por los Colegios Notariales de España. Prólogo de Luis Díez-Picazo, Madrid, 1995. Un tomo de 764 páginas.

Con afectuosa dedicatoria me ha entregado este libro, *brevi manu*, su autor, nuestro amigo JOSÉ CERDA, conocido colaborador de esta REVISTA. Hace ya treinta años que viene publicando sus valiosos trabajos en nuestras páginas, sean estudios sobre temas puntuales o comentarios sobre jurisprudencia. Hace un par de números se insertó un profundo estudio filosófico-jurídico titulado *Una introducción al Derecho*.

Para nuestros lectores, pues, ya es conocido JOSÉ CERDA, Notario que ejerce en la isla de Ibiza desde hace varios años, siendo su labor más encomiable en cuanto que no tiene las facilidades de otros para encontrar la documentación y la bibliografía necesarias a la hora de ponerse a escribir. La dedicatoria de este libro tiene un tinte patético y trasluce esa carencia; dedica su obra a los juristas españoles, en especial a quienes ejercen en lugares alejados de los centros universitarios.

Sin embargo, superando su aislamiento, aquí está un eslabón más de su afán de publicista, tocando siempre temas candentes que a todos nos interesan. El autor, además de publicaciones en ésta y otras revistas profesionales, concurre a numerosas conferencias, aportando ponencias y comunicaciones llenas de un contenido valioso, y además escribe libros de varios centenares

de páginas llenas de doctrina. Habría que ver lo que haría si tuviera bibliotecas a mano.

Entre 1992 y 1993 el Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores le editó una serie de cuatro libros espléndidos de contenido que ya se han agotado. En ellos estudió la jurisprudencia sobre el legado de parte alícuota, recopiló sus notas a las sentencias sobre el Derecho de Familia, recogió sus varios estudios sobre este Derecho familiar y trató sobre la codificación y los Derechos civiles territoriales.

El Profesor Díez-PICAZO, nuestro Director, en el Prólogo de uno de aquellos tomos llamaba al autor «arretista», galicismo que significa estudioso de la jurisprudencia, en cuanto que JOSÉ CERDA con su trabajo nos señala cuáles son las sentencias que debemos tener en cuenta, separándolas de aquellas otras dictadas burocráticamente; es muy de agradecer, decía, que alguien nos separe el grano con el que debemos quedarnos de la paja para evitar que tengamos que digerir ésta.

El presente libro lleva también Prólogo de Díez-PICAZO, quien lo califica de verdadera obra de investigación jurisprudencial y alaba la tarea de los comentaristas de sentencias que tratan de descubrir con claridad cuáles son los casos decididos y cuáles son las diferencias que estos casos presentan respecto a otros anteriores y buscar por ese camino la razón por la que el Tribunal decide de modo distinto casos aparentemente idénticos.

Aquí JOSÉ CERDA ha elegido un tema tan actual como la jurisprudencia en materia del crédito. Quienes vemos cómo crecen en nuestros despachos los embargos e hipotecas día a día y, lo que es peor, cómo les siguen inexorablemente los correspondientes juicios ejecutivos, ordinarios o especiales, podemos atestiguar que el respeto al cumplimiento de las obligaciones es cada vez menor. ¿Por qué no pagan los deudores, porque no quieren o porque no pueden?

El autor incluye como entradilla del título una jugosa nota bajo el título «Breve principio: Del acreedor débil al deudor débil, pasando por el Estado débil», que retrata de modo gráfico esta crisis económica en la que la pescadilla se muerde la cola. Así, dice que basta echar una ojeada al mundo circundante para darse una cuenta de los tiempos difíciles en que vivimos: acreedores disponiendo de paquetes de letras protestadas sin poder cobrarlas; juicios ejecutivos pendientes del despacho judicial sin solución; deudores responsables que siguen solicitando créditos y préstamos; entidades financieras que incrementan el problema incitando a la demanda de créditos luego incobrables; Ayuntamientos y Administraciones Públicas endeudadas con contratistas y suministradores de servicios; Estado que adeuda la parte proporcional debida a esas Administraciones Públicas y endeudado, por otra parte, internacionalmente...

¿Exagera JOSÉ CERDA? Ustedes dirán. Pero quizá por ello se ha decidido a lanzar una mirada retrospectiva a tiempos pasados para exponer cómo eran las cosas entonces en comparación con esta época de crisis generalizada para comprobar, dice, que el derecho de crédito está muy falto de protección.

Para ello ha realizado un trabajo de chinches recogiendo las sentencias del Tribunal Supremo sobre la materia, algunas incluso anteriores al Código Civil y, ya después de éste, empieza por la primera, de 14 de noviembre de 1890, hasta la última, que es de 26 de noviembre de 1992; más de un siglo de jurisprudencia con un total de casi trescientas sentencias, que ya es decir.

En la primera parte, la más amplia del libro, se hace una exposición, por orden cronológico, de estas sentencias; dada su enorme extensión, en algunos casos se concreta un breve resumen, y en otros se hace una presentación más detallada de las particularidades del caso cuando es importante o especial; entonces se presentan los hechos y los razonamientos jurídicos, todo seguido de un atinado comentario, donde el autor resalta lo más saliente de la doctrina contenida en el fallo, dando a conocer mejor el fondo del asunto.

No termina la obra con esa amplia exposición cronológica, sino que el autor hace a seguido, en la segunda parte, un examen doctrinal de los medios directos de protección al crédito, aunque siguiendo la luz de la jurisprudencia antes expuesta.

Entre los medios procesales estudia el embargo preventivo, las medidas de aseguramiento de los bienes en litigio y el secuestro; entre los medios sustantivos analiza el tratamiento jurisprudencial de las conocidas, pero a veces confundidas, acciones subrogatorias, revocatoria o pauliana y rescisoria, trayendo para ello a colación de nuevo una muestra completísima de sentencias que analizan la naturaleza de estas acciones; bajo este enfoque jurisprudencial el autor articula un completo cuadro diferenciador aclarando analogías y disparidades de estas actuaciones.

Tras un breve pero útil apunte legislativo de Derecho comparado donde recoge disposiciones de varios países europeos con los que ahora nos tenemos que codear irremediabilmente, el autor aborda en la cuarta parte del libro un estudio conceptual de los medios de protección de los derechos de crédito, empezando por su delimitación, para seguir con los presupuestos y las consecuencias de su aplicación.

Y termina el libro con unas breves pero acertadas y jugosas ideas de axiología jurídica sobre el tema y un epílogo en el que insise en la situación económica actual con que lo iniciara, volviendo al tema del deudor débil y el Estado débil, pasando por el acreedor igualmente débil.

Y como anexos unas tablas alfabética, cronológica y sistemática de sentencias que favorecen su busca, un índice bibliográfico y unos cuadros estadísticos con diversos interesantes modelos que muestran la realidad española y la de otros países europeos en este problema de la crisis del crédito.

En definitiva, un completo cuadro jurisprudencial y doctrinal de la materia. Una vez más, nuestro amigo el Notario isleño nos da la lección de su enorme voluntad de trabajo que supera incluso esa añorada falta de una buena biblioteca universitaria. Se dice que querer es poder, pero también hace falta saber. Y JOSÉ CERDA sabe; aquí está la muestra.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS
Registrador de la Propiedad

AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, y otros: *Legislación hipotecaria y jurisprudencia*, Editorial Trivium, en colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1995. Un tomo de 1219 páginas.

Por muy clara que pueda parecer la letra de una norma, siempre precisará que ahondemos en el conocimiento de su verdadero sentido para poder aplicarla adecuadamente.

A la vista de una situación que encarna el supuesto fáctico contemplado, acudimos a la norma que consideramos aplicable, y es entonces cuando pueden empezar a surgir las dudas. ¿Es ésta realmente la disposición que puede darnos la solución al problema planteado? ¿Cabe aplicarla puramente o pueden darse circunstancias que varíen su sentido hasta aconsejar que introduzcamos reservar o lleguen a hacerla inaplicable?

He aquí la cuestión que se plantea al jurista que tiene ante sí un caso y desea resolverlo del modo más atinado para conseguir el ansiado *suum quique tribuere*. No descubrimos el Mediterráneo al decir que estamos hablando, ni más ni menos, que de la interpretación. Se trata en todo caso de investigar el verdadero sentido de la norma. Pero sobre esto se ha escrito tanto que sería ocioso el intento de tocarlo de nuevo; todos hemos estudiado las teorías sobre las clases, medios y elementos de la interpretación. Sólo queremos recoger la idea de que junto a la interpretación auténtica que nos da el propio legislador o la doctrina que nos dan los autores está la jurisprudencial, realizada por los tribunales, y en nuestro caso concreto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que nos sirve de eficaz guía práctica para ayudarnos a encontrar la salida más acertada.

Y a esto se ha acudido también en este relevante libro cuya salida comentamos. En su título ya se resalta de entrada la importancia que se concede a la jurisprudencia para la aplicación de los artículos de la legislación hipotecaria para adecuar las situaciones jurídicas que se presentan a recibir la cobertura registral.

La obra sigue la línea de una colección más amplia de textos legales y que empezó con los seis tomos de comentarios jurisprudenciales al Código Civil, dirigida por el Magistrado JOSÉ LUIS ALBÁCAR. Se adopta su formato en cuanto a la exposición de los artículos, concordancias y jurisprudencia aplicable, como veremos.

Naturalmente, al tratarse de exponer la legislación hipotecaria con la jurisprudencia a ella aplicable, la obra debería ser realizada, y así ha sido, por un equipo de Registradores de la Propiedad que muestran en ella no sólo su lógico conocimiento de la materia, sino también un encomiable espíritu de servicio que hemos de agradecer todos cuantos nos vamos a lucrar del excelente trabajo, realizado con un indudable esfuerzo.

Soy testigo, por haberlo presenciado, de los afanes que han tenido que realizar estos laboriosos compañeros, sobre todo al final, para tener dispuesta a fecha fija la tarea que se habían impuesto y poder entregar los originales a la editorial en el día previsto. Dirigidos por el Catedrático de Derecho Civil y Registrador de Madrid MANUEL AMORÓS GUARDIOLA, han dedicado muchas horas de trabajo nuestros compañeros JOSÉ MARÍA GÓMEZ VALLEDOR, JORGE SALAZAR GARCÍA, JOSÉ LUIS JIMÉNEZ FERNÁNDEZ, IGNACIO DE LA FUENTE GUITART y CONSUELO DE ANDRÉS HERMANA; esta última, como es sabido, se nos marchó en un desgraciado accidente y no ha podido ver terminada la obra en vida. Sus compañeros lamentan la triste desaparición y dedican este libro a su memoria recordando su colaboración.

La obra empieza con las Exposiciones de Motivos de las distintas redacciones de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y los Preámbulos de los Reglamentos para su aplicación. Estos textos preliminares suelen tener un gran valor orientativo porque pueden contener las líneas del pensamiento de los redactores e implican a veces una verdadera interpretación auténtica de las finalidades perseguidas con la nueva

norma. La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 es un texto clásico y muy conocido; también son notorios los preliminares de las siguientes redacciones de la Ley, donde ya se remarca el sentido social de la propiedad de nuestra época y, por consiguiente, las nuevas tendencias a imprimir a la institución del Registro de la Propiedad. Por eso, su reproducción en este libro, lejos de ser ociosa, es utilísima para quienes quieran recoger el espíritu del legislador ante las distintas cuestiones que se tocan.

A continuación el libro entra en materia propiamente dicha y se exponen todos y cada uno de los artículos de la Ley Hipotecaria, de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y sus respectivos Reglamentos. Junto a cada texto articulado, que se remarca en negrita, se señalan sus concordancias, recogiendo a continuación la jurisprudencia aplicable a estos artículos y que se ordena con criterios doctrinales, lo que facilita su exposición; siguiendo estas pautas se recogen sentencias del Tribunal Supremo y resoluciones de la Dirección General y también algunas sentencias y autos del Tribunal Constitucional y, a veces, sentencias de Audiencias y Tribunales Superiores de Justicia en aquellos casos que se han considerado significativas.

La cita de estas sentencias y resoluciones se ha iniciado a partir del año 1940, aunque a veces se recogen algunas anteriores. Como se dice en la Introducción del libro, se ha intentado ofrecer, y nosotros decimos que se ha conseguido, la mayor parte de esa doctrina jurisprudencial referida a la legislación hipotecaria actual y que abarca los cincuenta y cinco últimos años.

En cuanto a las resoluciones de la Dirección General, su cita es casi exhaustiva, y también se recogen a seguido de los artículos con los que su doctrina tiene conexión. Naturalmente, sólo se puede hacerse un resumen, aunque sustancial y bastante, de esas resoluciones; quienes precisen del texto completo, dada la cita y orientación que se facilitan, pueden buscarlo en las fuentes normales en que tales resoluciones se insertan.

Tras reflejar 22 modelos de asientos que a guisa de guía simplemente orientativa contienen los Reglamentos, el libro nos proporciona dos índices de especial utilidad. Uno de ellos es el sistemático, donde se sigue el orden de los artículos, con sus sumarios de la jurisprudencia que se expone a continuación.

El otro índice es alfabético y por materias y que resulta altamente provechoso, pues facilita muchísimo la busca de los conceptos que interesan. Se recogen los distintos conceptos jurídicos más significativos tratados por la jurisprudencia que se ha citado en el libro y, dentro de cada uno de ellos, se contemplan los subconceptos o puntos más concretos en que a su vez puedan subdividirse. Este índice por materias ocupa nada menos que treinta y dos páginas de apretada letra, y eso da una idea del cuidado y esfuerzos enormes que se ha tenido que emplear para clasificar y dar entrada a la jurisprudencia en las numerosísimas voces posibles en que puede buscarse. A la hora de encontrar con tanta facilidad el concepto deseado, bien podremos agradecer a nuestros compañeros esta auténtica obra de chinos que tanto nos ayudará.

Diremos, pues, que este libro no puede ser destinado a colocarlo en un anaquel de la librería, sino que su sitio normal será la mesa de trabajo para su consulta frecuente. Cuando menos se espera nos aparece un título que encierra una cláusula o condición que nos hace dudar lo bastante como para tener que acudir a las andaderas de la doctrina jurisprudencial.

En estos casos el libro nos echará una mano decisiva al indicarnos por dónde podremos buscar esos conceptos que nos inquietan diciéndonos cuáles son las sentencias o resoluciones que se han ocupado de cuestiones análogas.

Tenemos que concluir afirmando que la obra es muy completa y será útilísima sin ninguna duda. Enhorabuena y nuestro agradecimiento al equipo de autores, esos compañeros que han conseguido este libro por el que merecen nuestro reconocimiento.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS
Registrador de la Propiedad

CORRAL GIJÓN, JOSÉ M.^a: *La publicidad registral de las situaciones jurídicas urbanísticas* (tesis doctoral). Prólogo del Profesor Dr. don MANUEL AMORÓS GUARDIOLA, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1966. Un tomo de 308 páginas.

Es bien conocida la frase de CARNELUTTI que asigna al Derecho como única y exclusiva función la de reducir la Economía a la Ética. Probablemente no sea disparatado encontrar en el fondo del pensamiento del gran procesalista italiano un doble significado: la alusión a la función moralizadora del Derecho, la necesidad de adecuar la norma a las exigencias de la Ley natural, el orden jurídico como presupuesto de la justicia. También, quizás, más escondidamente, el condicionante económico del Derecho, realidad visible en el terreno del Derecho patrimonial, entidad más metafísica en otras ramas formalmente dominadas por el componente de las relaciones puramente personales.

El espectacular desarrollo de la ciencia urbanística en los últimos decenios encuentra, desde luego, una primera explicación en el sustrato económico que la actividad urbanizadora y constructora conllevan. Sería, no obstante, erróneo centrar la realidad urbanizadora en consideraciones estrictamente economicistas.

El Urbanismo no es una industria ni una mera actividad de promoción y construcción de viviendas. Si así fuera, no habríamos salido —como explica MARTÍN MARCOS JIMÉNEZ— de «esa anarquía deshumanizada de núcleos de población que es el suburbio». Con ser importante, el Urbanismo no se justifica solamente por la solución al problema del alojamiento. Reclama una proyección de futuro en la que el núcleo de población viene acompañado de servicios, zonas verdes, terrenos, equipamientos, etc.

Pero todo esto en sí mismo que es *civilización*, es decir, instrumentos materiales y técnicos que coadyuvan al desarrollo personal y convivencial en los asentamientos humanos, tampoco agota las posibilidades teleológicas del Urbanismo. Precisa una adecuada ordenación de esos medios atendiendo a factores *territoriales y culturales* que el Planeamiento debe tener rigurosamente en cuenta.

El Urbanismo, pues, no agota su función con la transformación del suelo en espacios habitables dotados de los más avanzados medios técnicos de convivencia ciudadana. Además, ha de atender a la realidad cultural del territorio en que se desarrolla: respeto a los cascos antiguos que son expresión arquitectónica de la evolución y la cultura de sus habitantes, limitación de alturas, atención al medio ambiente y a los específicos espacios naturales, etc.

Lo primero que sorprende de la obra de JOSÉ MARÍA CORRAL GIJÓN es precisamente la clara visión del autor en el urbanismo inserto en la ordenación del territorio, lo cual conlleva los aspectos técnicos y culturales comentados. Su objetivo está centrado en la *publicidad jurídica registral*, instrumento de

seguridad en las distintas situaciones jurídicas del proceso urbanizador. Pero no cae en la tentación de estudiar directamente los puntuales aspectos registrales del urbanismo. Comprende perfectamente que el Derecho Registral, antes que técnica es ciencia que se apoya en unos pilares sustanciales, comunes a todos los sistemas: cognoscibilidad legal como presunción de conocimiento que se impone por razones de seguridad jurídica, pero también como posibilidad de conocimiento efectivo por razones de estricta justicia; efectos sustantivos de los pronunciamientos registrales porque estamos ante un Registro y un sistema de publicidad *jurídica*; etc. Es decir, completa un riguroso esquema sobre los fundamentos mismos de la publicidad jurídica tabular que le permite abordar con desenvoltura las cuestiones estrictamente técnicas y la aplicación de los principios en que la normativa positiva los desarrolla, dejando sin argumentos la preocupación de HERMIDA LINARES de que el Derecho Registral se haya convertido en una especie de ciencia oculta de Notarios y Registradores.

Pero antes de emitir nuevos juicios sobre la obra, parece oportuno hacer un breve desglose de su denso contenido.

I. INTRODUCCIÓN

Recoge la preocupación del autor por encontrar las razones que en el pasado siglo hicieron inaplazable la sustitución del viejo sistema de *registro de cargas* por el más moderno de *registro de propiedad*, que venía impuesto por el reformismo agrario e industrial, pero también por la necesaria movilización del valor en cambio de los inmuebles, que de instrumento y garantía pasan a convertirse en instrumento de crédito y que lleva al desarrollo de los Bancos de crédito territorial, cuyo funcionamiento reclama un sistema eficaz de publicidad y seguridad.

Ahora bien, de la concepción individualista y estrictamente económica se ha pasado a realidades presididas por la necesidad de ordenar el suelo y el sentido social de la propiedad. El Registro pasa a tener un profundo contenido social de garantía de la comunidad entera, más allá de concepciones puramente particularistas. Desarrolla el pensamiento de LA RICA y nos dice que el Registro es el instrumento más apto para el cumplimiento práctico de las nuevas directrices sobre la función social del dominio y, específicamente, para las acciones concretas de planificación y ordenación del suelo por el carácter sustantivo y formal de la publicidad y por su capacidad de eficaz control en el mantenimiento de la legalidad urbanística.

II. LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS RELACIONES CON LA ORDENACIÓN URBANA

A) LA PUBLICIDAD REGISTRAL

La particular naturaleza de la publicidad registral le permite no sólo atender a la seguridad de los derechos y del tráfico, según los cánones clásicos, sino también cooperar en la ordenación territorial y en los fines comunes y generales.

Pero ¿qué es la publicidad registral?

En este punto el doctor CORRAL GIJÓN se produce con un rigor cíclico exhaustivo, equiparable al de los mejores tratados o monografías de la especialidad:

a) *Concepto*. Se detiene especialmente en la doctrina italiana, que ha sabido valorar el alcance de la publicidad como «sistema de declaraciones dirigido a señalar los cambios de las situaciones jurídicas privadas en interés genérico de todos los ciudadanos» (CORRADO); o como «declaración de voluntad dirigida a que un determinado acto se exteriorice a través de un organismo público» (PUGLIATI), destacando la nota de la «cognoscibilidad legal» como presunción de conocimiento y posibilidad de conocer.

En la doctrina española estudia la posición de los hipotecaristas de los que la publicidad es un principio (JERÓNIMO GONZÁLEZ, ROCÁ SASTRE), o la exteriorización de una situación jurídica que crea cognoscibilidad general, no tanto un conocimiento como la posibilidad de producirlo (HERNÁNDEZ GIL, LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA, Díez-PICAZO, GARCÍA GARCÍA), sin olvidar su doble alcance privatista y social (LÓPEZ MEDEL, CORRAL DUEÑAS).

b) *Naturaleza y caracteres*. La publicidad registral responde a las notas de permanencia o exteriorización continuada; organizada por la propia Administración a través del Registro de la Propiedad, se refiere a situaciones jurídicas reales sobre bienes inmuebles y produce cognoscibilidad general. La publicidad es una declaración de voluntad dirigida a la exteriorización de situaciones jurídicas, pero no es forma del negocio (HERNÁNDEZ GIL), ni una mera notificación (BARASSI, NÚÑEZ LAGOS) ni, desde luego, una simple publicación de alcance meramente publicitario.

c) *Efectos*. La publicidad registral crea una situación de notoriedad y una posibilidad de conocimiento. Pero sus efectos van más allá de la publicidad-noticia y alcanzan de lleno el campo jurídico sustantivo, con mayor o menor alcance según los sistemas: efecto constitutivo del derecho, elementos necesarios de oponibilidad a los terceros o de refuerzo convalidante del derecho. Citando al Profesor AMORÓS GUARDIOLA, destaca la conversión de la relación jurídica material en «relación jurídica registral», nacida en funciones de publicidad y seguridad jurídica.

d) *La publicidad en los Congresos Internacionales de Derecho Registral*. Hace el autor un minucioso recorrido por las principales conclusiones de los Congresos que no se han limitado a formular declaraciones programáticas (Carta de Buenos Aires, I Congreso, 1972), afirmando el valor de la publicidad registral en los negocios inmobiliarios mediante la protección del titular y la seguridad del tráfico, sino que han hecho propuestas concretas sobre la ordenación urbana (II Congreso, Madrid, 1974), la propiedad horizontal y la prehorizontalidad (III Congreso, Carta de Puerto Rico), el urbanismo (IV Congreso, 1980, Carta de México), los conjuntos inmobiliarios (V Congreso, Roma, 1982), la parcelación de tierras urbanas o rurales (VI Congreso, Río de Janeiro, 1987), etc.

Resume CORRAL GIJÓN que los Congresos Internacionales de Derecho Registral, en cualquier caso, han reafirmado el valor de la publicidad en la seguridad jurídica, sus consecuencias sustantivas y la necesaria legalidad de los actos publicados, que sólo se consigue mediante el control de la calificación registral.

B) LA ORDENACIÓN TERRITORIAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1.º *Bases constitucionales y legales.* Apela el autor a las bases constitucionales de la ordenación del territorio: artículos 33 (función social de la propiedad), 47 (adecuada utilización del suelo), 131 (necesidad de equilibrar y armonizar el desarrollo sectorial y regional) y 148 (amplias atribuciones a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda).

Las bases legales son de doble ámbito: urbano (Propiedad Horizontal, Ley del Suelo y Reglamentos) y agrario (Leyes de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973, de Fincas Manifiestamente Mejorables de 1979, de Modernización de Explotaciones Agrarias de 1955). Las leyes autonómicas —ya muy numerosas— completan el cuadro.

2.º *Naturaleza y caracteres de la planificación.* Actividad exclusiva de los entes públicos; la planificación se presenta, bien como una actividad de policía, como una actividad de fomento y como un servicio público. Sus caracteres se centran en ser el resultado de una acción administrativa, recaer sobre una pluralidad de actividades, obras o servicios y crear una norma o estatuto jurídico sobre los bienes afectados por el Plan.

3.º *Necesidad de la ordenación territorial.* La planificación del suelo es consecuencia de su escasez en relación con el aumento de la población, de la necesidad de modelación del desarrollo urbanístico, con la consiguiente creación de equipamientos en beneficio de la comunidad, y todo ello bajo el sustrato de las nuevas concepciones sociales de dominio.

4.º *La publicidad registral de los Planes de Ordenación.* Si la ordenación racional del territorio debe conjugar las facultades individuales y el sentido social del dominio, resulta necesario un sistema de publicidad que refleje el contenido y deberes de la propiedad ordenada.

Pero ¿es posible la publicidad registral del Plan? El Registro de la Propiedad publica derechos objetivos y situaciones jurídicas, no normas. El Plan, además, considera grandes zonas o perímetros de actuación; en el Registro la unidad es la finca.

No obstante, es posible la constancia registral de determinadas delimitaciones, actuaciones, derechos o situaciones derivadas del Plan: publicidad de la iniciación de los procedimientos de revisión en vía administrativa o impugnación jurisdiccional; medidas registrales de aseguramiento de obligaciones pecuniarias; publicidad de las situaciones reales de apartamiento de ordenación, sujeción de los bienes a los procesos de ejecución de la planificación, medidas de disciplina urbanística, etc.

C) LA PUBLICIDAD DEL URBANISMO

1.º *Doctrina.* Realmente exhaustiva es la relación de autores que han puesto de relieve la conveniencia de publicar las situaciones jurídicas resultantes de la ordenación del territorio y del urbanismo: BENAVIDES DEL REY, CHICO ORTIZ, MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, ARNAIZ EGUREN, LASO MARTÍNEZ, GARCÍA GARCÍA, PRETEL SERRANO.

Pero no tiene inconveniente el autor en recoger también la opinión —¡grande es la viña del Señor!— de algún administrativista (PAREJO ALFONSO) que afirma la superación —¿subordinación?— del concepto iusprivatista del

derecho de propiedad en la ordenación urbanística. Opinión que CORRAL GUJÓN rebate acertadamente como infundada por olvidar, entre otras razones, el principio de legalidad y la calificación registral, que impide que caminen por su cuenta los actos administrativos afectantes a la propiedad inmueble.

Y es que no puede ser de otra manera, pues en realidad lo que no puede olvidarse (y olvida el Sr. PAREJO) es la Constitución española —artículos arriba citados—, que afirma la propiedad privada y su naturaleza de Derecho Civil, no de Derecho Administrativo. Claro que de esto y de sus consecuencias en el campo de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario —financiación del urbanismo, garantías de los derechos de los propietarios de suelo, de los constructores, ¡de la propia Administración actuante!, seguridad de los compradores de viviendas, etc.— es difícil convencer a administrativistas y arquitectos.

2.º *Urbanismo y Congresos profesionales.* Se ocupa el autor del análisis de las más importantes cuestiones urbanísticas en los Congresos Internacionales de Derecho Registral a través de las ponencias presentadas por destacados civilistas e hipotecaristas españoles: Díez-Picazo, Chico Ortiz, Poveda Díaz, García García, Miquel Calatayud, Arnaiz Eguren, Cabello de los Cobos, etc., que se han ocupado de cuestiones como el derecho de superficie, la prehorizontalidad, la publicidad registral y el urbanismo, los conjuntos inmobiliarios, la planificación urbanística, etc., así como las conclusiones de los mismos sobre planificación urbana y territorial, publicidad, etc.

Igualmente, alude a la II Asamblea de Registradores Españoles (Barcelona, 1988) que consideró urgente, para la puesta al día de la institución registral, la necesidad de adaptar la legislación hipotecaria a las normas vigentes en materia urbanística.

3.º *Jurisprudencia sobre publicidad del urbanismo.* Particular interés práctico ofrece el exhaustivo catálogo de sentencias que el Tribunal Supremo ofrece y de resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la tesis recoge sobre cuestiones urbanísticas y registrales, que será, sin ninguna duda, a partir de ahora referencia obligada para los profesionales y los estudiosos del Derecho Urbanístico.

III. NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE PUBLICIDAD

Advierte el autor que no trata de hacer un estudio histórico sobre la evolución normativa del Urbanismo, sino solamente de la preceptiva relacionada con el Registro de la Propiedad.

Dejando a un lado la legislación sobre vivienda —concepto, como apuntábamos más arriba, superado por el Urbanismo— que acude al Registro como garantía de derechos y de deberes administrativos y fiscales (Chico Ortiz), la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 ya arbitó la posibilidad de que los actos administrativos que se produjeran en el ejercicio de las funciones reguladas por la Ley «podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad» (art. 209), texto luego incorporado a la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975. La disposición final 13 de esta última formuló además una declaración voluntarista de acomodación total de la legislación hipotecaria a la Ley que quedó en letra muerta, hasta el punto que el Texto Refundido de 9 de abril de 1976 no la recogió.

Normas complementarias recogían los Reglamentos de la Ley del Suelo: de Gestión de 15 de agosto de 1978, de Disciplina Urbanística y de Planeamiento, ambos de 23 de junio de 1978.

Es la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, la que recoge lo que CORRAL GUJÓN llama «regulación orgánica de la publicidad registral». Expresión de la importancia de la reforma fueron el artículo 25, en orden a la constancia registral de las edificaciones, y la disposición adicional décima, que dispuso la inscripción en el Registro de la Propiedad de una amplia relación de actos integrantes de las diversas fases del fenómeno urbanístico.

El Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, desarrolla las orientaciones de la Ley 8/1990. Las dificultades surgidas de la competencia legislativa de las Comunidades Autónomas obligan a distinguir la legislación básica de los preceptos que tienen aplicación plena, considerando los demás como supletorios de la regulación específica de las Comunidades.

La materia registral se agrupa bajo la rúbrica «Registro de la Propiedad» en el Capítulo III del Título IX, artículos 307-310. Pero como en otros muchos artículos, el Texto Refundido se refiere, directa o indirectamente, a cuestiones urbanístico-registrales, CORRAL GUJÓN nos ofrece un completísimo cuadro, distinguiendo:

1) *Normas de aplicación básica*: Artículos 16 (divisiones en suelo no urbanizable), 40 (constancia registral de la ilegalidad de una edificación), 45.1 (carácter no edificable de los terrenos que se transmiten), 203 (ocupación directa de terrenos).

2) *Normas de aplicación plena*: Artículos 307-310 (actos inscribibles), 168.3 (subsistencia de derechos o cargas incompatibles), 169 (acuerdo firme de aprobación definitiva de la reparcelación), 211.3 (servidumbres), 222 (pago del justiprecio en la expropiación), 223 (inscripción de la superficie ocupada como una o varias fincas), 224 (adquisición de las fincas por la Administración libres de cargas), 232 (procedimiento de venta forzosa), 235 (adjudicación al Patrimonio Municipal del Suelo), 258 (parcelas indivisibles), 259 (licencias), 292 (áreas sujetas a derechos de tanteo y retracto), 296 (notificaciones).

3) *Preceptos de aplicación supletoria en defecto de normas autonómicas*: Artículos 136 (usos y obras de carácter provisional), 159 (aportación de terrenos a las Juntas de Compensación), 198 (Registro de Transferencias de Aprovechamiento), 199 (sistemas generales), 299 (Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar), 297 (transmisión de viviendas sujetas a protección pública).

Completa el autor este cuadro con una detallada relación de la *Normativa Autonómica*, haciendo especial hincapié en las especialidades que alguna Comunidad Autónoma aporta, a pesar de ser la materia registral de competencia exclusiva del Estado, conforme al artículo 149.1.8.^a de la Constitución.

Por último, la relación de fuentes urbanísticas se cierra con una no menos minuciosa referencia a los preceptos que tienen conexión registral de los Reglamentos que afectan al Urbanismo y la Ley del Suelo, vigentes total o parcialmente: Reglamento de Edificación Forzosa de 1964; Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana de 1966; Reglamento de Planeamiento de 1978; Reglamentos de Disciplina y de Gestión Urbanística, ambos de 1978.

IV. LA ORDENACIÓN URBANA EN EL REGISTRO

A) EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con su impecable técnica jurídica, que le impide dejar lagunas en el análisis cíclico y compartimentado de las situaciones urbanísticas que habrán de ser objeto específico de la publicidad registral, estudia previamente nuestro autor los aspectos estrictamente legales del fenómeno urbanístico. Que van desde la *terminología* —reparcelación, ordenación del territorio, ejecución del planeamiento, reorganización de la propiedad urbana, «ordenación urbanística», con el que se queda—, el examen de los distintos *sistemas de actuación* o ejecución urbanística —compensación, cooperación, expropiación—, la *naturaleza jurídica* de estas actuaciones —carácter jurídico o jurídico-administrativo— y, en particular, la naturaleza de la *reparcelación* —permuta, expropiación forzosa, comunidad especial, concentración parcelaria, subrogación real.

B) REFLEJO REGISTRAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Tras una breve introducción sobre las técnicas propias de la mecánica registral, las clases de asientos y la función propia de cada uno de ellos, estudia minuciosamente CORRAL GIRON los actos y situaciones jurídicas susceptibles de registración, separando los actos inscribibles, los anotables y aquellos cuya constancia registral se refleja en una nota marginal (arts. 37, 288, 307 y 309 TR).

Precisa los títulos inscribibles, sustantivos y formales, resaltando el valor que la Ley da a la certificación administrativa y la clara tendencia a prescindir de la titulación notarial, que critica muy acertadamente como no deseable; destaca la importancia de la calificación registral de los títulos urbanísticos y, siguiendo principalmente a LASO MARTÍNEZ, precisa el alcance de esta calificación: competencia de la Administración actuante, congruencia de mandato y procedimiento, formalidades extrínsecas, determinaciones resultantes del Registro en función de los principios de legitimación y tracto.

En especial se detiene el autor en el estudio y efectos de la constancia registral de determinadas actuaciones de particular alcance en el proceso urbanizador, como son: la nota marginal de iniciación del procedimiento (arts. 310 TR y 102 RGU); cesiones obligatorias de terrenos (arts. 167, 390.1 y 310.2 TR; 46 y sigs. RGU); inscripción de la reparcación y compensación, títulos y circunstancias de los asientos (arts. 169, 307.1, 308, 310.3 y 4 TR); el amplio abanico de posibilidades registrales que supone esa especie de «cajón de sastre» que es el artículo 310.5 del Texto Refundido en materia de modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o excesos de cabida, reanudación de tracto o cancelación de derechos reales incompatibles; afectación de fincas adjudicadas al pago de gastos de urbanización; etc.

Mención aparte le ofrece el importante problema de las *expropiaciones urbanísticas*, ocupándose de las distintas finalidades de la expropiación, sus normas urbanísticas y registrales, asientos que origina, destacando la importancia de la *nota marginal* de expedición de la certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y de los *títulos inscribibles*.

No elude tampoco CORRAL GIRON en su completísimo estudio el candente problema de las *transferencias de aprovechamiento urbanístico*. Las enormes posibilidades que en orden a la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ofrece la publicidad registral se manifiestan en esa «finca sin linderos ni superficie» que produce el proceso urbanizador y que es el aprovechamiento urbanístico. El autor analiza en su tesis doctoral todos los perfiles que la figura ofrece: su concepto, conectado con las actuaciones asistemáticas y el área de reparto, que desemboca en un derecho subjetivo de carácter real cuyo contenido económico es susceptible de tráfico; la inscribibilidad de las transferencias de aprovechamiento (art. 307.5 TR); transferencias entre particulares; las cesiones a favor de la Administración; la ocupación directa de terrenos destinados a sistemas generales o a dotaciones locales; el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y su conexión con el Registro de la Propiedad; etc.

Por último, en este capítulo dedica epígrafes separando el análisis de las *anotaciones preventivas urbanísticas* (art. 309.2, en relación con el 307.3 y 6 TR) y de las *notas marginales* (art. 309.3, en relación con el 307.4 y 5 TR), sus efectos y duración.

V. PUBLICIDAD REGISTRAL DE LAS EDIFICACIONES

La importancia de las declaraciones de obra nueva y su inscripción registral dentro del sistema de adquisición progresiva de facultades urbanísticas establecido en la nueva Ley del Suelo lleva al autor a estudiar sus conceptos civil y urbanístico, su tratamiento legal y las opiniones doctrinales.

Se detiene especialmente en la actualísima polémica del valor derogatorio que pueda tener la ordenación urbanística sobre las normas civiles del derecho de accesión, haciendo amplio acopio de la literatura jurídica producida al respecto y aceptando la tesis del superior valor de la norma del artículo 353 del Código Civil.

En la específica cuestión de la *inscripción de la obra nueva* examina las normas de la legislación hipotecaria y sus antecedentes, así como el tratamiento que merece en la Ley del Suelo; las disposiciones transitorias y, particularmente, los requisitos para la inscripción: la licencia de obras y la certificación del técnico.

VI. EL DERECHO DE SUPERFICIE

La legislación civil ha prestado escasa atención al derecho de superficie. La referencia del último párrafo del artículo 1.611 del Código Civil remitiendo a una Ley especial las normas para su redención, es decir, para su extinción definitiva, justifica la calificación de «epitafio» que le asignó don JERÓNIMO GONZÁLEZ.

En cambio, la legislación hipotecaria, desde la primitiva Ley de 1861, reconoció expresamente el derecho de superficie, considerándolo hipotecable con ciertas restricciones (art. 107.5.º LH). Siguiendo la pauta marcada por la Ley del Suelo de 1956, la reforma del Reglamento Hipotecario de 1959 dictó normas para su inscripción (*vid.* art. 16), y el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (arts. 287-290) contiene la regulación sustantiva.

CORRAL GUJÓN hace en la tesis doctoral que comentamos una detallada exposición de la normativa vigente sobre el derecho de superficie: fuentes, constitución, contenido y extinción del derecho. Especial atención dedica a su publicidad registral: carácter constitutivo de la inscripción, inequívoco a la vista del artículo 288 de la vigente Ley del Suelo, si es que había alguna duda ante la expresión del artículo 16 del Reglamento Hipotecario que se refiere a «su eficaz constitución», título y circunstancias.

Cuestión aparte es la reducida aceptación que el derecho de superficie tiene en España frente a la amplia divulgación en otros países, explicable porque la división de la titularidad del suelo y del vuelo repercute positivamente en la financiación y valor final de los inmuebles. Pero los españoles seguimos teniendo un sentido absorbente y «cuasi-quiritario» del dominio: todo o nada y para siempre.

VII. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL REGISTRO

Dice el autor que el objetivo de la disciplina urbanística es asegurar el cumplimiento de las directrices del planeamiento. Tres aspectos fundamentales de este objetivo encuentran su máxima garantía en la publicidad registral:

a) *Actos de parcelación*. Estudia CORRAL GUJÓN el concepto y las normas sobre parcelaciones urbanísticas, principalmente los artículos 257-259 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, con una importante relación de las normas sobre el particular de las Comunidades Autónomas. Analiza los problemas de las parcelas indivisibles, tanto en el suelo no urbanizable como en el suelo urbano, y destaca el valor de la constancia registral de la indivisibilidad.

b) *Tanteo y retracto urbanísticos*. La garantía del derecho que la Ley del Suelo concede a los Ayuntamientos para delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedan sujetas a derechos de tanteo y retracto (arts. 291-294 TR), encuentra su máxima expresión en la publicidad de los datos sobre los inmuebles afectados que aquellos han de remitir al Registro de la Propiedad y en la necesidad de acreditar que las notificaciones han tenido lugar para que sea posible la inscripción de los documentos de adquisición.

c) *Régimen de venta forzosa*. Una de las sanciones que la Ley del Suelo prevé para el caso de incumplimiento de deberes urbanísticos es la venta forzosa de los terrenos afectados (arts. 227-236). El autor detalla el procedimiento de venta forzosa y la publicidad registral que opera en dos momentos clave: constancia de la resolución del órgano urbanístico mediante nota marginal, y la inscripción a favor del adjudicatario mediante certificación administrativa de la adjudicación.

VIII. RELACIONES ENTRE EL SISTEMA REGISTRAL Y EL URBANISMO

En este último capítulo estudia el autor la necesaria coordinación Urbanismo-Registro de la Propiedad, de la que nos dice que es «no sólo normal, sino inevitable». Entre otros, se manifiesta en los siguientes aspectos: garantía del cumplimiento de obligaciones urbanísticas; efectividad de los sistemas de actuación; el mecanismo de las actuaciones asistemáticas y de la ocupación directa de terrenos es impensable sin el apoyo registral; adquisición progresiva

en las facultades urbanísticas; transferencias de aprovechamiento urbanístico; tanteo y retracto; constancia de edificaciones ruinosas; eficacia de los actos administrativos esenciales del proceso urbanizador; etc.

A satisfacer la necesidad de coordinación coadyuva la correcta aplicación de los principios hipotecarios. Destaca el autor el respeto al principio de *legitimación* en favor de los titulares de fincas de resultado; la aplicación de la protección de la *fe pública registral* y del concepto de tercero hipotecario en determinados supuestos de expropiación (*vid.* art. 224.2 TR); la aplicación de la *calificación registral* al proceso urbanizador como presupuesto de seguridad jurídica; la indispensable coordinación entre las fincas de origen y las de resultado a través del principio de *tracto registral* (art. 310 TR); la necesaria utilización de la *rogación registral*, pues el Registrador no actúa de oficio, aunque la redacción de la norma urbanística imponga una inscripción cercana a la obligatoriedad (arts. 169, 258.3, 307, 309 y 310.1 TR); en fin, la rígida aplicación del principio de *especialidad*, que se manifiesta en la identificación de fincas, descripciones, aportaciones de planos, etc.

IX. CONCLUSIONES

La tesis se cierra con unas conclusiones que, en ímproba labor de síntesis, resumen el laborioso y minucioso trabajo desarrollado en el texto.

Un extracto a su vez de esa síntesis nos da este resultado: 1) El Registro de la Propiedad como instrumento fundamental de la publicidad inmobiliaria y de la ordenación territorial. 2) La seguridad jurídica como finalidad de la publicidad, apoyada en la cognoscibilidad legal. 3) El valor sustantivo del Registro de la Propiedad frente a la idea de archivo de noticias. 4) Las tendencias sociales y planificadoras del suelo encuentran en la publicidad registral el mejor medio de control. 5) El Registro de la Propiedad es una garantía de la ordenación territorial en general. 6) En particular es una garantía del proceso urbanizador al publicar las situaciones jurídicas resultantes del mismo. 7) Hay que reconocer la parquedad en materia registral de las primeras regulaciones legales del urbanismo: Ley de 1956, Ley de Reforma de 1975. 8) El vigente Texto Refundido de 1992 contiene por primera vez —siguiendo la DA 10 de la LR de 1990— una regulación comprensiva de la materia referente a la publicidad registral del urbanismo. 9) La ejecución del planeamiento y la equidistribución de beneficios y cargas quedan garantizadas con la función calificadora del Registrador. 10) Las distintas clases de asientos registrales son solución técnica adecuada a la publicidad de las diversas situaciones jurídicas urbanísticas. 11) La facultad edificatoria y la necesidad de licencia y certificación del técnico para patrimonializar la edificación encuentran en el resorte del Registro el instrumento de control adecuado a su finalidad. 12) El Registro de la Propiedad es igualmente instrumento para hacer real el mantenimiento de la disciplina urbanística. 13) Como consecuencia de lo anterior, puede afirmarse una estimable coordinación entre el sistema urbanístico y el hipotecario. 14) La interpretación de las normas urbanísticas, su espíritu y finalidad, de acuerdo con el sentido social de nuestro tiempo, supone la consolidación en esta rama del Derecho del valor del Registro de la Propiedad como institución básica de la publicidad jurídica en España.

El libro va precedido de un atinado Prólogo de don MANUEL AMORÓS GUARDIOLA, Catedrático de Derecho Civil y Registrador de la Propiedad. Sabedor de

la multiplicidad e importancia de las cuestiones que hoy plantea el fenómeno urbanístico, el profesor AMORÓS GUARDIOLA no duda en calificar de «oportuno, rico de contenido y riguroso en su elaboración» el trabajo del doctor CORRAL GIJÓN, de cuyas directrices básicas —antes expuestas— formula oportunos y precisos comentarios.

Una actualísima relación bibliográfica, un índice alfabético de materias que facilita la consulta y un índice de los autores citados coronan la obra.

Para terminar, quisiera manifestar dos ideas: en primer lugar mi felicitación a JOSÉ M.^a CORRAL GIJÓN que ha hecho un riguroso trabajo de orfebrería jurídica, producto, sin duda, de su enorme capacidad de observación que le permite captar, exponer y colocar en vías de solución los numerosos y complejos problemas que hoy plantea la relación Urbanismo-Registro de la Propiedad.

En segundo lugar, debo dejar constancia del valor práctico del trabajo, que supera la concepción de una tesis doctoral de alcance meramente teorizante. El libro es una imprescindible guía para los profesionales, pues en sus más de trescientas densas páginas se contiene un completísimo y ordenado catálogo de cuestiones que harán del mismo una obra de indispensable y agradecida consulta.

ANTONIO MANZANO SOLANO
Registrador de la Propiedad
Profesor Asociado de Derecho Civil

LÓPEZ LIZ, JOSÉ: *Los tipos de interés, una incógnita permanente. Estudio práctico jurídico-económico de su evolución última*, M. Pons, 1996.

El estudio monográfico que el autor hace sobre la materia del «interés» no puede ser de mayor actualidad en esa trayectoria de facilitar dinero para la creación de puestos de trabajo. Pero aparte de su actualidad, la virtud del estudio reside en la forma documentada, técnica y amena con la que es ofrecida por el autor. Debo confesar que para mí este mundo es excesivamente complicado y que el haber abordado la recensión de esta monografía se debe únicamente a razones de amistad. Resulta muy duro para mí «volver a los ruedos de los intereses», y si lo estoy haciendo es claro que se debe notar mi falta de facultades.

Creo que fui uno de los pioneros en tratar, hace ya mucho tiempo, el tema de los problemas que plantearon los llamados «intereses variables», pero desde aquel entonces —año 1970 en la *Revista de Derecho Notarial*— la montaña de estudios, opiniones, doctrina jurisprudencial y resoluciones de la Dirección General de los Registros se ha ido haciendo tremendamente dificultosa de escalar. Hoy hay que andarse con mucho cuidado al tocar el tema en la precisión de los llamados intereses remuneratorios, su diferencia con los moratorios, expresar si son simples o compuestos, fijos o variables, voluntarios o legales... Es un mundo que se me aleja y se reduce a la vieja teoría del «interés jurídicamente protegido» de IHERING, y en el campo literario, a la conocidísima obra de BENAVENTE sobre *Los intereses creados*.

Eso no quiere decir que no deba escribirse sobre esta materia y que mi deber es enterarme de lo que se dice. Creo que monografías como ésta son necesarias en el campo económico-jurídico, máxime cuando en las altas esferas uno de los temas que preocupa es regular en forma actual el viejo

campo de las obligaciones. Situó al autor como nacido en esa noble tierra catalana, y se me viene por ello a la memoria aquel cuento según el cual cuando se estaba reformando el Padrenuestro unificándolo para todo el mundo, dice que hubo una fuerte presión catalana para que desapareciera aquella frase «así como nosotros perdonamos a nuestros deudores», respetando la anterior: «perdónanos nuestras deudas». Parece ser que nuestro perdón no podía alcanzar a nuestros deudores, a los cuales habría que exigir no sólo la deuda, sino también los intereses. Desde ese punto de vista la monografía también tiene su gran utilidad. Prometo aprenderme el nuevo texto del Padrenuestro, pues la jubilación no está para perdones y sí para rogativas constantes.

El libro monográfico viene prologado por ISIDRE FAINE I CASAS, Director General ejecutivo de «La Caixa», y va precedido de una dedicatoria destinada al hermano del autor y a quince Notarios amigos suyos, algunos también míos. Seguidamente se reproducen cuatro citas de cuatro autores que en sus textos hacen referencia al interés. Como intuyo que la obra va a tener varias ediciones, me hubiera gustado brindarle al autor alguna que redondease las citas, pues al ser la quinta, el dicho no podía fallar. A la hora de la busca y recuento sólo he encontrado referencias al «interés» en TIRSO, TIMONEDA y CERVANTES, pero sin formar frase, por lo que he tenido que acudir a MARTÍNEZ KLEISER que recoge un refrán muy bello tomado de RODRÍGUEZ MARÍN: «*Por él interés, lo más feo bello es*». Va en misión de buena voluntad y sin intención de «enmendar planas».

Estoy de acuerdo con el prologuista que el autor trata de darnos «un cumplido repaso a las cambiantes circunstancias por las que se ha tenido que desenvolver la economía española en el pasado más reciente y los cambios que éstas han impuesto al negocio bancario. Todo ello con ese estilo desenfadado, ágil y ameno, no exento de doctas citas, reflexiones certeras y una sutil ironía». He querido reproducir estas frases del prologuista que centran la esencia de contenido del libro y retratan perfectamente al autor del mismo.

La materia contenida en la monografía se estructura en seis partes que debo respetar, pues cada una va marcando lo que podría calificarse de exposición sistemática de los hechos económicos. Vamos ya con esas seis partes:

A) PRIMERA PARTE

Arranca el autor con una cita de JOSEP VILARANAU, Director General de «La Caixa», donde se refleja la idea de que los tipos de interés son una «*incógnita permanente*». Sigue en esta idea con otra cita de ADAM SMITH, quien consideraba que «no es por generosidad por lo que el panadero vende el pan al ama de casa a un precio que ésta pueda permitirse, sino porque le interesa». Así se definía hace dos siglos la economía de mercado.

Utilizando la calificación que un conocido periodista (PABLO SEBASTIÁN) da a la Banca como el «quinto poder del Estado», va desgranando una serie de cuestiones acaecidas al borde de los años sesenta, hasta llegar a los abusos de la Banca en 1988. Frente al dicho de que no hay recetas para triunfar en Banca, destaca las recomendaciones dadas a los banqueros en 1863 por HUGH McCULLOCH, Interventor de la Moneda y más tarde Secretario del Tesoro de Estados Unidos.

B) SEGUNDA PARTE

Explica el autor en esta parte el fenómeno económico que significó el «parón de la bajada de los tipos» en 1994, aunque destaca la preocupación que significó el aumento de los tipos de interés de los «fondos públicos». Especialmente se refiere a la repercusión que ello tuvo en el crédito hipotecario.

C) TERCERA PARTE

Titula el autor esta parte de la siguiente forma: «El repunto de la subida de los tipos de principios de 1995». Arranca en ella con la pregunta de: «¿Qué le pediste a los reyes?» Y contesta: «Los reyes del Banco de España no malbarataron los benéficos efectos de la Ley de Subrogación». Por ese camino nos va relatando acontecimientos como la caída del dólar que arrastró a la peseta, la influencia de la deuda española, el refugio de los denominados depósitos bancarios, la concreción de la pequeña subida y el fin de la tormenta que produjo la estabilidad de la peseta.

D) CUARTA PARTE

Es quizá el capítulo o la parte que más desmoraliza al lector, no ya con el epígrafe de que «*Aunque Alemania enseña, España no aprende*», sino porque ahí se relata la tercera subida del interés oficial generando una posible seguridad del Estado frente a una inseguridad del ciudadano. La visión de futuro, pensando en el año 1997, no deja ver la realidad presente.

E) QUINTA PARTE

Sitúa el autor esta parte en el segundo semestre del año 1995 donde la economía alentaba el descenso de los tipos de interés. Los temas que relata y comenta, al ser de rigurosa actualidad, suben de tono y se encajan en la campaña electoral que en estos momentos se celebra en España. No sé la fecha de publicación de esta recensión, pero la termino tres días antes de celebrarse las elecciones. Por ello me sobrecogen títulos como el del paso del estado de bienestar al del malestar, el de la justicia, el de la confusión entre responsabilidades políticas y penales; inversión, ahorro y trabajo; el paro y los tipos de interés, la esperanza está en el Libro Verde de Maastricht, las expectativas bajistas, etc.

F) SEXTA PARTE

Es quizá la parte en la que un jurista que acotó sus conocimientos en la parcela hipotecaria se mueve con más soltura, ya que los temas giran en torno a la «*segunda guerra*» de la Ley de Subrogación de Hipotecas. Termina enumerando los enemigos del alma económica: inflación, alto interés, elevado déficit, excesiva deuda y peseta tambaleante. Si España era el problema y Europa la

solución, es preciso terminar como lo hace el autor: superar la inseguridad y el temor.

Entiendo que la amenidad del libro solamente endulza la seriedad de los problemas que aborda, pues el momento económico debe ser tenebroso, aunque del mismo sólo tengan conciencia unos cuantos. Digo esto porque me aterra oír la opinión de los que dicen que «*lo tienen muy claro*», cosa que ya dijeron cuando se celebró un famoso «referéndum» y luego tuvieron que rectificar. Rectificar ahora sería imposible. Situada la recensión a pocas horas de la decisión, debo terminar como la nota al pie del jeroglífico: la solución mañana,

JOSÉ M.^a CHICO Y ORTIZ