

SALAS PARRILLA, M.: *Cómo aprobar oposiciones*, Alianza Editorial, 1993, y CEM-BORAIN CHAVARRIA, L.: *Las oposiciones celestiales*, Madrid, 1960.

Estos dos libros —uno general y otro específico— me han provocado dos reacciones diferentes. El primero me ha hecho «retroceder» en la vida evocando mis años de opositor, y el segundo me ha hecho mirar al espejo y pensar que ya tengo demasiados años para hacer oposiciones «*aunque sean celestiales*». Ambos, sin embargo, tienen los ingredientes necesarios para que de ellos se desprenda el humor que la materia requiere. Y en este punto me inclino más por el segundo que por el primero, escrito con la seriedad que exige el triunfo de oposición «reglada».

Desconozco la «media filiación» del autor del primero de los libros —libro de bolsillo—, pero en la Introducción él mismo se identifica como opositor, miembro del Tribunal de oposiciones, profesor, conferenciante y psicólogo. Aunque las coordenadas de la «oposición» pueden aceptarse en términos generales, no sé el autor a qué oposiciones se está refiriendo para «aprobarlas», aun reconociendo que muchas de las normas que él aporta —y la aportación es positiva— pueden ser válidas para «cualquier oposición». Pero hay oposiciones y oposiciones.

Quizá no he debido «recensionar» este libro, porque de mi apreciación pudiera desprenderse unos diferentes niveles en materia de oposiciones (cosa que siendo verdad, democráticamente no puede decirse) y, de otra parte, el haber destacado el aspecto humorístico de la oposición en mi libro *Oposita, que algo queda*, reduce mi campo, pues de cada consejo que el autor da surge la experiencia anecdótica de que eso puede ser la regla general; pero existen excepciones. De otra parte, cuando un autor «no agota» bibliografía sobre el tema (y quede bien claro que no me estoy refiriendo a mi libro, que no pasa de ser un divertimento) no puede hablar del «VACIO» que él va a llenar con su aportación. Con ser muchos los libros que cita, se olvida de muchos otros que están en la literatura jurídica del tema. No voy a cometer la denuncia de los que omite —que son muchos—, pero sí me parece una herejía no citar los diez mandamientos de GONZÁLEZ PALOMINO en su libro sobre *Derecho Notarial*. Y, sin embargo, cita a un P. CHICO GONZÁLEZ que igual resulta ser pariente mío, procedente de Burgos y Bujedo, lo cual me alerta sobre los Hermanos de la Doctrina Cristiana, más conocidos como los «BABEROS». Yo estudié con ellos en el Colegio «Santiago Apóstol» de Bilbao, y uno de ellos me enseñó a componer cuadros sinópticos y concentración de ideas que me han servido mucho en la vida jurídica.

Dice algo que puede ser verdad, y es que «en la oposición para aprobar no basta conocer los temas como en la enseñanza académica, además hay que exponerlos en el tiempo preciso y mucho mejor que los otros compañeros». Esto no pasa de ser una verdad a medias. ¿Jura usted decir toda la verdad,

nada más que la verdad y sólo la verdad? Y el autor sabe que aparte de decir los temas «en tiempo preciso» hay que tener suerte, hay que tener claridad, hay que evitar que el «personal» del Tribunal se duerma, hay que examinarse un día en el que no ha habido gente muy brillante o en el que se han retirado muchos..., pero nunca en el día en que se tenga descomposición de vientre. ¿Es o no recomendable hacer el acto sexual antes de examinarse?

Para dar una idea general del conjunto de opiniones que el autor vierte en su ensayo, vamos a distinguir dos o tres apartados que pueden englobar los diferentes capítulos de la obra.

A) PROGRAMACIÓN Y TEMARIO

Comprendo que hay que programarse, ajustarse a un programa de trabajo, pero esta regla de «oro» no se sigue por ningún opositor: todo queda supeditado a la inventiva particular, a la iniciativa individual y a la improvisación. ¡España es un país de insurrectos! Programarse lleva implícita la idea de supeditar-se a un conjunto de requisitos previamente establecidos y supeditados a unos plazos de tiempos y del modo del estudio, pero el opositor tarda en convertirse en «máquina» y sus fallos hacen inútil la ideal programación. No es posible dictar normas para el momento del estudio. No tengo estadísticas, pero creo que hay tantos por ciento impresionantes de gente que estudia por la noche en vez de por la mañana, y hay gente que la comida le estimula al estudio y la cena le cierra los ojos al libro... Aquí sucede lo mismo que en política: se programa, pero no se cumple.

Los temas es otro de los puntos de difícil generalización, pues el tema «de academia» normalmente sólo sirve para el «memorión», mientras que el tema que uno se «fabrica» no suele ser siempre el definitivo, pues a medida que uno va sabiendo más, más va cambiando el tema.

B) ESTUDIO, MEMORIZACIÓN Y OLVIDO

El autor explica detalladamente lo que él llama «exploración» de un libro, y explica la forma en que debe irse viendo y leyendo, así como las diferentes formas de lectura y lo que llama velocidad lectora, para pasar luego al subrayado, el esquema y el resumen. La verdad es que todo ello es entretenido y divertido y quizá sea en estos momentos necesario por lo poco y mal que se lee.

También resulta sumamente entretenido el tema de la memorización, donde aparte de distinguir la memoria sensorial, la memoria a corto plazo o a largo plazo y la visual, razona sobre las reglas nemotécnicas, los acrósticos, la cadena, los lugares, etc. Me llama poderosamente la atención la técnica de la cadena, donde es preciso memorizar las siguientes palabras: uva, vaca, cuchillo, niño, automóvil, libro, silla, restaurante, violín y camión. Primero se visualizan las imágenes y luego se asocian de manera llamativa: así la vaca devora a una uva gigante y camina sobre el filo de un cuchillo... Aplicada esta técnica a la teoría de los censos y la enfiteusis tiene que dar un resultado alucinante. Luego vienen las tablas, el código alfanumérico, las equivalencias entre números y consonantes, etc.

Pienso en el pobre opositor y en el calvario que tiene que sufrir al some-

terse a estos métodos. La conversión de números en palabras —y esto es uno de los **ejemplos**— lleva a que 27 es igual a NUCA y que «en la NUCA. Lo prohíbe la Constitución». No me extraña que de vez en cuando nos tropecemos con funcionarios «algo raros».

También se toca —sin música de **tango**— el olvido, con su teoría del paso del tiempo, las interferencias (retroactiva y proactiva), la curva de Ebbinghaus, la lucha contra el olvido, el recitado y el preparador.

C) EL EXAMEN, EL ENCHUFE Y OTROS FACTORES

El autor explica las técnicas del examen —según sea oral o escrito— y da un conjunto de consejos, la mayor parte de ellos correctos. Igualmente habla del enchufe público y privado y de otros factores, como la alimentación, el ejercicio físico, la concentración, la ansiedad, la temperatura, la relajación, etc.

No sé los opositores que habrán aprobado siguiendo el conjunto de recomendaciones y consejos reflejados en este singular libro, pero creo que el título está mal puesto: no cómo aprobar, sino cómo preparar. Con un poco más de espacio y un poco más de tiempo cada una de las partes del libro permite contar anécdotas y rasgos de humor. Esto es, hacer lo que MUÑOZ SECA: de una obra seria, una parodia graciosa.

* * *

El autor del segundo libro sobre «oposiciones» debe ser un religioso porque se le califica de «hermano», porque lleva un Prólogo del R. P. fray Valentín de San José y porque en él figura el NIHIL OBSTAT del censor y el IMPRIMASE del obispo. Si para acceder a un puesto mediante una oposición se busca a los especialistas, para entrar en el cielo es lógico que uno se deje aconsejar por los que están «propicios».

La idea del humor que el libro lleva consigo se proyecta en todas sus páginas, en las que, burla burlando, se nos están diciendo verdades como puños y principios fundamentales. El autor explica la obsesión del mundo terrenal por hacer una oposición y lograr una situación estable, un pretendido puesto que ha de resolver el problema de la vida limitada en el tiempo. ¿Por qué no hacer también oposiciones celestiales y prepararse para ello? El autor señala las diferencias y las ventajas:

— El número de plazas en las oposiciones celestiales es «ilimitado» y, por ello, es más fácil obtener plaza. La «oficina» es infinita y en ella caben todos cuantos aspiren a ello.

— El «programa» que sirve de base para los ejercicios es sumamente sencillo y está al alcance de todas las fortunas. El «cuestionario» no se ha alterado desde que se fijó hace la friolera de veinte siglos y ello facilita su estudio a fondo, sin temor a modificaciones. El texto son los «santos evangelios», que sólo exige «sabe leer» o «saber escuchar».

— La preparación dura lo que la vida misma, y los requisitos para la admisión a examen están abiertos a todos.

— El Alto Tribunal —la Santísima Trinidad— en el instante de nuestra

comparecencia adjudica la plaza o deniega la petición. Se trata de una oposición única y no cabe esperar a otra «convocatoria».

— Parece ser —según el autor— que existen «aprobados sin plaza» o admisión condicionada para completar esa adecuada preparación que no hicimos en la Tierra.

— El momento inicial de toda oposición es su convocatoria, en la cual se fijan las distintas condiciones necesarias para tomar parte en ellas, pero en las «celestiales» está abierto el plazo permanentemente para solicitarlas y basta la «partida de bautismo».

— ¿Cuántos son los ejercicios que es preciso hacer? Aquí no existe limitación de ejercicios ni horario preconcebido para realizarlos. Es un «ejercicio perpetuo».

Como veréis la obra no tiene desperdicio y se prolonga tocando el gran tema de «cómo» debe uno prepararse a base de creer en Dios, esperar en Dios y amar a Dios. El autor desarrolla la materia señalando los mandamientos y las personas que nos pueden ayudar en el empeño. Mientras en las oposiciones terrenales la «recomendación» es requisito, pero sin eficacia, en las «celestiales» parece que son importantes y el santo del día de nuestro nacimiento tiene «mucha mano». Cuando cortan un árbol, ¿de qué lado cae? De donde tiene los frutos...

Creo que merecía la pena recensionar este librito que se lee con gran ilusión y que tiene la virtud de utilizar con humor una institución terrenal con gran repercusión «celestial». LAUS DEO.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

FERNÁNDEZ VARA, J. J.: *Principios civiles y registrales de la expropiación forzosa*. Colegio Nacional de Registradores, Madrid, 1993.

Me encargan la recensión de este estudio, y aun y a pesar de que el autor del mismo no parece estar muy conforme con mis ideas sobre reversión, acepto el reto y voy a procurar que la objetividad sea la tónica de la misma, pues soy un convencido de que la diversidad de opiniones hace claridades o, por lo menos, permite llegar a una posible solución concorde.

Sí me gustaría anticipar que el haberme ocupado del problema de la reversión fue por las muchas que surgieron en una etapa de mi vida en la que milité en un organismo autónomo donde las expropiaciones que facilitaban la construcción de presas y pantanos o recrecimiento de las primeras se hacían «a lo bestia», incumpliendo prácticamente casi todos los requisitos que la Ley exige para entender legalizada la situación posterior. A lo último —y con ayuda de otro compañero— se pudo poner un orden legal en aquel caos que exigía a última hora la «certificación» administrativa como medio inmatriculador. Mientras eso llegó tuve que soportar que un ingeniero me dijese que en esa materia «él sentaba jurisprudencia», y yo le tuve que decir que lo que estaba haciendo era «sentarse encima de la jurisprudencia». Lo mismo me sucedió cuando concluido el Proyecto de Ley de Propiedad Intelectual quise poner ciertos reparos al texto que se pretendía aprobar y el «socialista» de turno me dijo que allí el que mandaba era el «Partido»... y tuve que levantarme y mar-

charme, cosa que debieron agradecer algunos para «poder salirse con la suya» en la redacción de una Ley inadmisibile.

El autor se apresura en su nota preliminar en precisar que su pretensión es apuntar las incidencias que un instituto «típicamente administrativo» puede tener en la materia civil e hipotecaria. Por eso utiliza el calificativo de «principios», que, según parece dar a entender, son como el «resumen» de los grandes problemas. Que me corrija si me equivoco. La verdad es que el Código Civil, en el artículo 609, nos ofrece grandes pistas para el encuadre de la figura, ya que de los dos medios, originario y derivativo, se adquieren y se transmiten, se ignora a la expropiación, que queda relegada como una de las causas por las que se puede perder el dominio (pérdida de carácter provisional por la fijación del «destino» expropiatorio).

Sí creo que deben respetarse los diferentes apartados en los que el autor va analizando la institución que cobran en su denominación tintes civilistas: legitimación y titularidades, ocupación, justiprecio y reversión. Vamos ya con todo ello.

A) LEGITIMACIÓN Y TITULARIDADES

Creo que como síntesis del contenido de este capítulo, en el que el autor hace una crítica muy acertada de la vigente legislación sobre la materia, tres puntos que destaca: sigue manteniéndose el confuso y ambiguo criterio de la legislación anterior sobre aplicación o inaplicación del principio de presunción de veracidad e integridad registral en la determinación del titular legitimado para la percepción del justiprecio; se apoya en la confusa dicción del artículo 313 de la Ley Hipotecaria, que parece excluir la aplicación de las consecuencias procesales del principio de inoponibilidad de los artículos 608 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria y no contempla el problema de la aparición del tercero del artículo 34.

En ese sentido apuntado va examinando el problema de las titularidades y su notoriedad, las transmisiones del objeto expropiado, la existencia de otros titulares, la conexión del artículo 313 de la Ley Hipotecaria, la identificación de fincas, los colindantes, las garantías jurisdiccionales de la iniciación del expediente y de la nota marginal que plantea el dilema de si cabe la cancelación de los asientos posteriores con la exigencia legal del previo pago (art. 53 LEF).

B) LA OCUPACIÓN

El tema que se enfoca en este capítulo gira en torno al momento en que se produce la «transmisión» o «traslativo-real», como apunta el autor, y ello le obliga a estudiar la previa ocupación y su trascendencia real al ser anotable. También apunta los efectos del mutuo acuerdo sobre el justiprecio, la firmeza de la resolución del Jurado y la firmeza de la expropiación forzosa, terminando con los efectos que el acceso al Registro suponen para la Administración: prioridad, fe pública registral y protección de la posesión.

C) EL JUSTIPRECIO

Fundamentalmente la problemática que se estudia es la del conflicto que puede surgir en el pago del justiprecio con el contenido del Registro de la Propiedad y, singularmente, los que pueden provocarse por la discrepancia en la distribución cuando existen **usufructos**, hipotecas y embargos. Enlaza la temática con el contenido de la Ley del Suelo donde examina las pretericiones del artículo 234.3 y 4 de dicha Ley (tanto de terceros como de fincas) y la posible repercusión del Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, sobre colaboración notarial y registral.

D) LA REVERSIÓN

Debo confesar que el estudio sobre reversión que yo hice era solamente referido a una parcela que el autor en su trabajo amplía considerablemente con un conjunto de problemas y situaciones que van desde la transmisión del derecho legal de reversión hasta la prescripción del mismo, derechos preexistentes, oponibilidad frente a terceros, trascendencia real de las causas legítimas de la reversión, la indemnización como sucedánea, etc.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

PAU PEDRÓN, A.: *Comentarios a la Ley de Agrupaciones de Interés Económico*. Editorial Tecnos, 1992.

Esta obra sobre la Ley de Propiedad Intelectual tiene tres opciones para ser calificada: obra como resultado «unitario» de la colaboración de varios autores, obra «colectiva» creada por la iniciativa de una persona y obra «compuesta». En la Comisión que formalizó el borrador del anteproyecto de Ley me opuse siempre a las definiciones que encerraban al intérprete y eliminaban la posibilidad de figuras nuevas difíciles de encuadrar en la definición adelantada. Pero —en una de las últimas **Jornadas**— se me advirtió que el criterio prevalente era el que mantenía el partido socialista, y yo que siempre he sido un liberal de derechas dejé de asistir a esa Comisión, y hubo alguien aficionado a las definiciones que fue nefasto.

Las dificultades de **encuadramiento** o calificación de la obra suponen auténticos obstáculos, pero más suponen todos los trabajos que la misma aglutina. Sé que el tema es «único», pero al ser varios los autores la labor del recensionista se complica, no ya sólo por citar a todos, sino para poder destacar la aportación de cada uno de ellos. Esto no significa crítica negativa hacia estas obras «conjuntas», pues el posible criterio unitario de interpretación se sustituye por el enriquecimiento de opiniones que revelan facetas nuevas o no contempladas. Siempre es importante —como en el presente caso— que exista un «coordinador» que marque las líneas generales a que ha de someterse el comentario o la aportación a la obra en conjunto.

Todo esto que estoy apuntando no son más que «luminarias o cohetes» para que no se note mi ignorancia sobre esta Ley de Agrupaciones de Interés Económico. Los nacimientos y las defunciones suelen tener unas fechas clarísimas no ya sólo del día y año, sino de la hora del suceso, alegre en un caso

y triste en otro. Bien, debo confesar que aunque la Ley haya nacido legalmente en la fecha que luego veremos y que para mí debo considerarla vinculante, sin poder alegar ignorancia, debo aclarar que nace en estos momentos en que me tomo la curiosidad de saber de qué vamos y adónde pretendemos llegar.

Juego con alguna ventaja, ya que en una revista (*Cinco Días*), en junio de 1991, se incluían diversos artículos —uno de ellos de PAU PEDRÓN— comentando la Ley 12/1991, de 29 de abril. Yo me los había leído, pero en esos caminos que había que recorrer para lograr una calificación registral que solucionase los temas planteados dejé marginados los temas que plantean la Agrupación Europea de Intereses Económicos. Esta especie de «salvavidas» me acerca al tema y me permite hacer un comentario que cumpla las normas del rigor recensionista.

Vamos ya con la publicación «colectiva» en la que diversos autores se distribuyen el comentario crítico de cada uno de los artículos de la Ley citada. Vamos a ver la forma en la que ofrecemos el contenido del trabajo.

La figura que centra los comentarios que forman la publicación recensionada supone una culminación de las necesidades de colaboración empresarial y profesional. Existía un Reglamento Comunitario de 25 de julio de 1985 del que únicamente tres de sus preceptos han tenido plena efectividad, pero ha servido para que los diferentes Estados miembros hayan iniciado el proceso de desarrollo del régimen jurídico de la agrupación. PAU PEDRÓN, en el artículo citado, al estudiar «La Agrupación Europea de Interés Económico» destaca su personalidad jurídica y la necesidad de su inscripción en el Registro Mercantil.

De los diversos grados de vinculación o integración de empresas, el autor citado señala el de la «cooperación» con diversas formas contractuales que respetan la independencia jurídica y económica de los contratantes (concesión mercantil, *franquicia* o *franchising*, licencia de marca, autorización o *agregation...*) y la «concentración» a través de los mecanismos de fusión, adquisición contractual de control, adquisición de participaciones sociales y formación contractual de grupo que afectan a la integridad jurídica o económica de las empresas. Señala igualmente cómo entre los dos fenómenos apuntados existe uno intermedio o de tercer género en el que la vinculación empresarial, si bien respeta la identidad formal y operativa de las unidades integradas, crea un nuevo ente que a limitados efectos las agrupa o reúne. Es una cooperación institucionalizada (*consorzi*, del Derecho italiano; los agrupamientos complementarios de empresas, del Derecho portugués; los *groupements d'interés économique*, del Derecho francés, o las agrupaciones de empresas, del Derecho español).

Entiendo que esta breve puntualización tiene su complemento en el Prólogo de la obra, debido también a PAU PEDRÓN, donde señala que la misma abarca no sólo la regulación «española» a través de la Ley 12/1991, de 19 de abril, sino la «europea» de la figura abordando no sólo los conceptos, sino las cuestiones prácticas que plantea su configuración documental.

Por el orden de aparición en escena citamos a los diferentes autores que intervienen en la publicación: CÁNDIDO PAZ-ARES se ocupa de los conceptos de la Agrupación como sociedad, personalidad jurídica, carácter mercantil y fuentes, así como lo referente a la responsabilidad y el tema del ánimo de lucro. ANTONIO PAU PEDRÓN —aparte de la coordinación— tiene a su cargo los temas de causa, finalidad y objeto de la Asociación, así como de los sujetos que pueden entrar a formar parte de la misma. Igualmente aborda el comentario del artículo que distingue las agrupaciones europeas y las nacionales.

JOSÉ DOMINGO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ tiene el desarrollo de dos puntos importantes: la denominación de las Agrupaciones con sus diferentes variantes y la inscripción de los Registros Mercantiles, examinando su carácter y sus efectos. Además comenta el tema de la transformación y sus efectos.

A ROBERTO BLANQUER UBEROS le corresponde el desarrollo y la exposición del tema del contenido de la escritura de constitución de la Asociación distinguiendo los requisitos fundamentales, los necesarios y la proyección de todo ello en torno a la eficacia de la misma, pues se examinan la nulidad, los supuestos de invalidación, las causas que los producen, la convalidación y la publicidad registral. Igualmente comenta lo referente a la extinción de la Agrupación y las consiguientes causas. FRANCISCO LUCAS FERNÁNDEZ estudia lo referente a la forma de tomar los acuerdos, la convocatoria, la publicidad de la misma y la distribución de beneficios y pérdidas, con previo estudio del patrimonio.

GAUDENCIO ESTEBAN VELASCO se ocupa de los órganos sociales y concretamente de los administradores, su responsabilidad y el tema de la representación. Naturalmente que la materia comprende el nombramiento y cese, su publicidad, el ámbito del poder de representación y las causas y motivos, así como los efectos de la responsabilidad. JOAQUÍN TORRENTE Y GARCÍA DE LA MATA aborda dos materias, referente la primera a la separación de los socios y la pérdida de la condición de los mismos, así como el tema de la subsistencia de la Agrupación en los casos de quiebra, muerte o disolución de un socio o pérdida de esta condición. Comenta también el artículo que regula la modificación de la Agrupación a través de la fusión.

JOSÉ A. LÓPEZ-SANTACRUZ MONTES prácticamente tiene a su cargo íntegramente el capítulo segundo de la obra —con una colaboración que luego apuntamos—. Los temas tratados son: régimen fiscal o impositivo comprensivo de un conjunto de normas de imposición estatal, autonómica y local. RICARDO BOLUFER NIETO se ocupa —dentro de esta materia impositiva— del delicado tema de la contabilidad diferenciada, así como son de su cargo el comentario de las disposiciones finales. La verdad es que en esta materia de disposiciones adicionales, transitorias, etc., intervienen, en las adicionales, JOSÉ A. LÓPEZ-SANTACRUZ MONTES; en la transitoria, JOAQUÍN TORRENTE GARCÍA DE LA MATA, y en la derogatoria, el ya citado LÓPEZ-SANTACRUZ.

La obra se completa con unos textos prelegislativos y legislativos y, aparte de las consiguientes notas a pie de página, ofrece una abundante bibliografía.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

CHICO ORTIZ, JOSÉ MARÍA: *Seguridad jurídica y revisión crítica de los principios hipotecarios*. Editorial Marcial Pons, Madrid, 1994. Un tomo de 136 páginas.

Comentar una obra de JOSÉ MARÍA CHICO tiene la ventaja inicial de que el autor no necesita presentación. Sobran, pues, los detalles, circunstancias y elogios que otras veces es preciso buscar cuando el autor es novato o desconocido para interesar a los lectores en el libro que se trae a resumen.

JOSÉ MARÍA CHICO es sobradamente conocido, *laboris causa*, en los ámbitos jurídicos no sólo de España, sino de varios otros países, sobre todo en los hispanoamericanos. Precisamente este libro es ampliación del discurso que

pronunció en la Academia de Derecho Nacional y Ciencias Sociales de Córdoba (Argentina) en el acto de su recepción como académico y del que ya dimos noticia en esta REVISTA.

El tema central del trabajo es fijar el concepto de la seguridad jurídica, que tanto tiene que ver con el ámbito de la publicidad registral en que nos movemos y que el autor enfoca en su doble proyección de la seguridad del derecho y la seguridad del tráfico inmobiliario.

Después entra en el estudio de los principios hipotecarios, diciéndonos **que** al cabo de más de ciento treinta años de la inicial Ley Hipotecaria y al medio siglo de su reforma de 1944-46 habrá que ver si es preciso revisar alguno de sus aspectos.

Pero, vayamos por partes, empezando por un agudo Prólogo en el que, citando de entrada nada menos que a QUEVEDO, expone con la soltura que le es habitual el propósito que le ha llevado en su discurso. Pretende ver las cosas como son y como le gustaría que fuesen. Por ello dice que en su mundo jurídico todavía tienen vida propia conceptos, instituciones, planteamientos e interpretaciones ajustados a la letra y al espíritu de la Ley; pero percibe desviaciones, malos entendidos, ataques y hasta crispaciones, que además de producirle tristezas le hacen aflorar nostalgias de otro tiempo, lamentando no poder salir a dar esa batalla que seguramente ya está perdida. Leyendo sus últimos trabajos, sobre todo los de urbanismo, se ve que está en pleno vigor para mantener sus ideas; véase como muestra esa diatriba contra la célebre «publicidad noticia» con la que alguna norma urbanística desafortunada quiere minusvalorar los efectos registrales.

Y ya entrando en el meollo de su discurso, trata de responder a la pregunta de si el sistema registral actual garantiza suficientemente la seguridad jurídica. Y lo hace resaltando, primero, la formulación de dicha seguridad, tal como la configurara la Ley Hipotecaria de 1861 en su conocida y certera Exposición de Motivos, y, luego, las distintas Constituciones que han regido en España; estas últimas han sido comentadas por varios autores que no se acaban de poner de acuerdo sobre el concepto y la naturaleza de la seguridad jurídica. Recoge la distinción entre seguridad del derecho y seguridad del tráfico que formulara el jurista alemán EHREMBERG y piensa que esa distinción cabe en la enumeración que del principio de seguridad hace el artículo 9.3 de la Constitución vigente: la seguridad del derecho reside en el poder judicial, y la seguridad del tráfico la proporciona la publicidad registral.

La segunda cuestión que se plantea es si debemos regresar al mundo de la forma abandonando el sistema actual de publicidad. Nos dice que el imperio de las formalidades ha concluido con los tiempos modernos, donde instituciones dotadas de una técnica superior proporcionan un mejor conocimiento a través de la publicidad. Trae a colación las conocidas opiniones de NÚÑEZ LAGOS y GONZÁLEZ PALOMINO, que levantaron la también conocida polémica sobre cuál es el verdadero objeto de la inscripción y el carácter del Registro, y, en consecuencia, la cuestión acerca de la exactitud y la integridad de sus asientos. JOSÉ MARÍA CHICO concluye aceptando la postura ortodoxa y afirma que lo que se inscribe es el derecho real, que la cláusula de inscripción destaca, que el Registro no sólo es exacto, sino también íntegro, y que la única seguridad del tráfico jurídico la ofrece la inscripción registral.

Y la tercera cuestión abordada en el discurso es la de si la publicidad y los principios que la rigen son suficientes en la forma en que actualmente se

conciben. Aquí JOSÉ MARÍA CHICO empieza estudiando los principios jurídicos en general, o sea, las ideas **fundamentales** e informadoras de la organización jurídica de una comunidad, como los definiera el profesor DE CASTRO, el cual les asignaba la triple función de informar y dar sentido a las normas, orientar la función interpretativa y ser verdadera fuente del Derecho en defecto de la Ley y costumbre.

Antes de estudiar los principios hipotecarios hace algunas precisiones que califica de necesarias en las que saca a relucir que la institución registral que en ellos se apoya, a pesar de haber transcurrido más de un siglo de su aplicación, sigue creciendo y penetrando en el espíritu del pueblo, que necesita seguridad para su propiedad. Y eso es porque ha sabido resolver todas las situaciones jurídicas que se le han planteado. Así, la propiedad que al principio accedió a los libros registrales era romana, plena y perpetua, y hoy, en cambio, estamos jugando al alimón con una propiedad «delimitada», con la multipropiedad y con una desgraciada propiedad «vacía de contenido» salida de la Ley del Suelo. El sentido social ha impuesto sus normas y también la institución registral ha brindado el apoyo de su publicidad para el logro de la seguridad jurídica de estas situaciones.

Con motivo de un número homenaje de esta REVISTA a don JERÓNIMO GONZÁLEZ, su fundador, por JOSÉ MARÍA CHICO se aportó un trabajo sobre las distintas posiciones doctrinales actuales respecto a la construcción dogmática que llevó a cabo en este campo el gran hipotecarista. Aquí sigue la línea de aquel estudio y lo completa repasando en una amplia exposición lo que se ha opinado sobre los principios hipotecarios por los distintos autores. La opinión de JOSÉ MARÍA CHICO, ya ampliamente proclamada en otros trabajos suyos anteriores, es otra vez más favorable a la existencia y utilidad de esos principios por el indudable valor que tienen los mismos no sólo para conocer el Derecho Hipotecario, sino para resolver los singulares casos que la realidad ofrece.

Como colofón de esta exposición general el autor estudia la situación actual de algunos de estos principios en especial, reflejando las desviaciones posteriores de que han sido objeto, sea por la legislación, la jurisprudencia o la doctrina.

Empezando por el principio de publicidad, recoge su formulación histórica y las etapas de su evolución, para después estudiar los ataques de que ha sido objeto: el intento doctrinal de la unificación de todos los Registros, la política del «gruñido y el zarpazo» que mantiene la legislación del suelo respecto al Registro, el avance sensacional del documento administrativo frente al notarial o al judicial. Todo ello lo critica en unión de otros supuestos de hecho que enturbian el desenvolvimiento de la publicidad registral.

Igual hace en relación con el principio de prioridad criticando diversas posturas, entre ellas la vacilante jurisprudencia hipotecaria sobre prioridad de los embargos, que ha originado bastante desorientación.

Respecto al principio de calificación, JOSÉ MARÍA CHICO adopta una postura crítica frente a opiniones que la consideran como un acto de jurisdicción voluntaria o que pretenden modificar el procedimiento y la esencia de los recursos, así como la tendencia a equiparar, a efectos de la calificación, los documentos administrativos con los judiciales.

En cuanto al tracto sucesivo, nos anuncia una crítica de las Resoluciones que no han considerado indispensable la previa constancia registral de los arrendamientos financieros para poder inscribir la compra hecha por el arrendatario en ejercicio del derecho de opción anejo.

En definitiva, vemos que al autor, como nos dice en el Prólogo, se le antoja que no se ha entendido plenamente el principio de publicidad, que sigue habiendo vacilaciones en torno al principio de prioridad, que se ataca al tracto sucesivo con razones poco jurídicas y que el resto de los principios sufren también intentos destructivos.

Este es el resumen apresurado del libro. Su contenido quizá no sea extenso, pero sí de una gran intensidad y fondo, como corresponde al autor. Nuestra cordial enhorabuena por esa investidura académica de allende el Atlántico para JOSÉ MARÍA CHICO, con el deseo de que este prolífico autor siga trabajando y escribiendo por muchos años, pues tiene cuerda para rato.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

RUBIO GARRIDO, TOMÁS: *La propiedad horizontal y el mercado hipotecario (itinerario histórico y régimen vigente)*. Editorial Montecorvo. Un tomo de 508 páginas. Madrid, 1994.

La movilización de la propiedad inmueble gozó en tiempos de gran predicamento entre algunos autores, seducidos por el éxito que obtuvo en Australia el sistema registral del Acta Torrens. La ilusión se deshizo pronto, pues junto a la falaz panacea del título real que suponía tanto como llevar la tierra en el bolsillo, se manifestaron algunos inconvenientes jurídicos que dejaron al descubierto que el sistema sólo era válido para países sin colonizar.

Otra cosa muy distinta es la movilización del crédito territorial. Cuanto más se perfecciona y facilita la movilización de este crédito, mayores son las ventajas que proporciona. De ahí la extensión que toma cada vez la figura del mercado hipotecario.

Este libro que trata de mostrarnos cómo se ha pasado de unas garantías inmóviles y ancladas a las fincas a otros tipos que se mueven y transmiten con facilidad, ha sido escrito por TOMÁS RUBIO GARRIDO, Profesor Titular de Derecho Civil en la Facultad de Derecho de Jerez de la Frontera. Afronta primero el itinerario histórico y pasa después a la normativa vigente, consiguiendo un estudio armónico y completo de la materia.

En las páginas introductorias ya distingue claramente el autor entre la movilización de la propiedad y la movilización del crédito que en ella se basa. Así, no admite el sentido genérico de movilización de la propiedad como el instrumento que consigue hacer objeto de cambio su valor, ni tampoco el que considera que la propiedad es objeto de negociación sin que su titularidad cambie de manos; considera mejor enfocada la acepción más restringida según la cual la movilización de la propiedad inmueble es el fenómeno por el que el valor extraído de la titularidad de una finca o de su garantía es objeto de negociación utilizando los medios más rápidos que se emplean normalmente con los bienes muebles.

El autor se pregunta cómo es posible que hasta hace poco no se hayan podido captar estas ventajas. La verdad es que hasta la Ley de 25 de marzo de 1981 no se ha generalizado entre nosotros esta posibilidad de «mover» los créditos, borrando los antiguos monopolios. Esta norma, completada y modificada por otras, dado el carácter económico-social y por tanto cambiante de la materia, ha iniciado para España un sistema que ya contaba con una aceptación muy numerosa en el Derecho comparado.

Pero no adelantemos acontecimientos, pues el libro empieza por los antecedentes. TOMÁS RUBIO, bajo el modesto título de breves apuntes, hace un amplio estudio de las figuras de garantía en Roma, para pasar después a los cambios de la propiedad vinculada en la baja Edad Media, apuntando la gran influencia que tuvieron las normas prohibitivas de la usura emanadas de la doctrina de la Iglesia católica; con esto quedaba de hecho impedida la circulación de la riqueza inmueble y se marginaban hasta el máximo los derechos de garantía de tipo clásico. Es entonces cuando brota pujante el censo consignativo, allá por el siglo xv. Dos siglos después aparece un duro forcejeo entre el sistema señorial y los grupos de comerciantes y financieros, y como resultado de esta lucha se suavizan las cerradas prohibiciones sobre la usura, dando lugar a que brotasen los préstamos hipotecarios.

En la segunda parte del libro el autor analiza los efectos de la revolución liberal sobre la movilización de la propiedad inmueble; ésta se inicia con las disposiciones desvinculadoras que acabaron imponiéndose pese a los frenazos ocasionados por los movimientos pendulares de la política española del siglo pasado; después siguieron las medidas reformativas de la propiedad inmueble con el propósito de libertar al propietario del yugo de usureros despiadados mediante la racionalización del interés.

RUBIO GARRIDO estudia los cambios que se operaron en aquella época para obtener mejores resultados en el crédito. Se abjura de las viejas fórmulas censales y aparece en toda su plenitud la hipoteca, que ya en adelante cobrará un protagonismo inusitado. Aunque en principio su regulación en los proyectos codificadores tropezó con los foralistas, ya sabemos que el obstáculo se salvó sacando la materia a la norma especial de la Ley Hipotecaria de 1861. Esto supuso un paso decisivo y sus reglas permanecen, aunque con algunos retoques posteriores.

El autor dedica un extenso estudio a la regulación de la hipoteca, empezando por clarificar su naturaleza jurídica; desentraña la esencia de este derecho y compara los conceptos de obligación real (*obligatio propter rem*), carga real y gravamen; también resalta el dato de que la hipoteca queda sustancialmente unida a la publicidad registral en cuanto que su inscripción es constitutiva, siendo fundamental el principio de especialidad. Esto revierte de modo decisivo en la seguridad del tráfico y en la protección de los terceros. Aquí se examinan las doctrinas formuladas al respecto y el autor llega a centradas conclusiones propias, estimando que el «mercado» de hipotecas que se crea es bastante tímido; en efecto, nos dice, los préstamos hipotecarios han de ser sólo a medio y largo plazo, pues han de ser restituidos gracias a los rendimientos que genere el propio inmueble hipotecado. La Ley de 1861 no recogió la hipoteca del propietario ni la posibilidad de que el contrato se documentase en una o varias cédulas, billetes o escrituras que pudieran transmitirse por endoso; como portillo válido sólo se acepta y regula la cesión del crédito hipotecario, hecha en escritura e inscrita en el Registro; este último requisito, dice RUBIO, es normal, pues si la inscripción es constitutiva para el nacimiento de la hipoteca, también debe serlo para el cambio de su titular.

También se estudia con amplitud la subhipoteca, ya que la posibilidad de dar en garantía un crédito basado en una hipoteca anterior tiene enorme importancia para el fenómeno de la movilización. El objeto hipotecado no es el anterior derecho de hipoteca, como parece desprenderse a primera vista del propio término subhipoteca; se puede opinar que se trata de una cesión peculiar del crédito hipotecario o de una subrogación pactada para el ejercicio de

las acciones judiciales o una nueva hipoteca sobre la finca ya hipotecada. El autor considera que estas construcciones son un tanto alambicadas y debe considerarse la posibilidad de forjar un derecho real que tenga por objeto otro derecho, *mera res incorporalis*; la subhipoteca, dice, nace por el mecanismo clásico de la sucesión constitutiva, es decir, que nace ahora, pero derivando de una titularidad más amplia preexistente.

Tanto la cesión de créditos como la subhipoteca tenía graves inconvenientes a juicio del autor. La primera sólo era una transferencia del valor del inmueble, pero no permitía negociar con tal valor, y la subhipoteca carecía de una regulación nítida y llenaba de incertidumbre al acreedor. De ahí los intentos que se reflejaron en la hipoteca en garantía de títulos valores y en la nacionalización del crédito territorial. La Ley de 2 de diciembre de 1872 crea el Banco Hipotecario de España, algunos de cuyos artículos han sido tachados por reciente sentencia del Tribunal Constitucional. Esta Ley supuso entonces un avance en el tema en cuanto que se permitía a la entidad naciente la emisión de cédulas hipotecarias u otras obligaciones hasta un importe máximo equivalente al de los préstamos concedidos a los particulares. Aunque el Código de Comercio de 1885 reguló las compañías o bancos de crédito territorial, persistió el privilegio del Banco Hipotecario de España sobre las cédulas, y tales compañías ni llegaron a crearse. A los cuatro años aparece el Código Civil, que tampoco supone una alteración fundamental en la regulación existente, como no lo fueron los sucesivos textos de la Ley Hipotecaria de 1909 y 1944-1946.

En la tercera parte del libro se estudia la movilización a partir de la Ley del Mercado Hipotecario de 1981, la cual ha venido a proporcionar las bases suficientes para liberalizar y agilizar el crédito hipotecario, perfilándose más en otras disposiciones posteriores. Porque, como nos dice RUBIO GARRIDO, nos encontramos ante una normativa interdisciplinar; el legislador pretende resolver un problema empírico y global y, por ello, en el mercado hipotecario se entrecruzan múltiples aspectos mercantiles, administrativos, económicos o procesales. En una amplísima nota, que debe ir al pie, pero ocupa cinco páginas, el autor nos muestra *ad exemplum* los puntos de conexión con el Derecho Mercantil.

Tras analizar el concepto que del mercado hipotecario da su Reglamento de 1982, se estudian los principios generales y características, relacionando las entidades que pueden participar con detalle de sus operaciones. A continuación se contemplan de modo amplio las cédulas hipotecarias, con su concepto, reglas, límites y procedimiento para su emisión, requisitos de los títulos, su transmisión y derechos de los titulares, así como garantías.

También son objeto de estudio especial los bonos hipotecarios, que como es sabido son títulos valores que incorporan un derecho de crédito contra el emisor. A diferencia de las cédulas, la emisión de bonos exige los dos requisitos formales de la escritura y la inscripción en el Registro Mercantil. Se detallan en el libro las restantes reglas de la emisión, la regulación del sindicato de tenedores, así como la garantía de los bonos que consiste básicamente en la hipoteca o la subhipoteca; también se estudia la transmisión de los bonos y derechos de los bonistas.

En el libro también se incluye la figura nueva de las llamadas participaciones hipotecarias que incorporan los derechos que el emisor, participante en el mercado hipotecario, transmite a su titular sobre un crédito hipotecario en cartera. La participación otorga unos derechos de contenido económico, que son aquellos que en cada caso concreto se pactan entre las partes y que apa-

recen recogidos en el título. La Ley, en este caso, confiere unas acciones al titular de la participación frente al emisor y, en último término, frente al deudor hipotecario del crédito participado.

El autor nos dice que de los títulos anteriores las cédulas han perdido su esplendor al desaparecer su favorable trato fiscal; el bono nació ya muerto y la participación presentaba rigideces, como su forzosa conexión con un crédito hipotecario y consiguiente configuración como mera cesión de créditos.

El último grito en la materia, por el momento, es el llamado bono de titulización hipotecaria, aparecido en la reforma del Reglamento del Mercado hecha en 1991 y en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria. Se crean sociedades filiales de las entidades financieras y unos fondos de titulización que agrupan carteras de participación provenientes de las entidades que operan en el mercado hipotecario; este grupo de participaciones es gestionado por la sociedad filial y vendido en fracciones homogéneas a los inversores particulares, que se convierten en copropietarios del fondo.

En resumen, se reconoce que el préstamo con garantía hipotecaria ha sido el instrumento que ha permitido a los propietarios de bienes inmuebles movilizar el valor de éstos; el crédito hipotecario ofrece al prestamista la garantía y la seguridad necesarias que requiere un préstamo a largo plazo, como suele ser el préstamo hipotecario. La confianza que este crédito ofrece descansa en la institución del Registro de la Propiedad.

Para terminar, diremos que el libro encierra una gran riqueza de matices doctrinales y un completo comentario de las normas. Nos parece una obra importante y su acierto es indudable al enfocar el tema desde los antecedentes para llegar a la construcción actual, logrando una exposición y unas conclusiones muy valiosas.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS
Registrador de la Propiedad