

MASIDE MIRANDA, JOSÉ ENRIQUE: *Legítima del cónyuge supérstite*. Tesis doctoral. Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1989, un tomo de 452 págs.

Hacer una tesis doctoral es siempre importante. Si se hace con serenidad y acometiendo un tema de enjundia, ya tiene mayor mérito. Si el autor, además de la investigación doctrinal, aporta los datos que proporciona la experiencia en el ejercicio de la profesión, entonces este trabajo adquiere la categoría de sobresaliente.

Esta tesis doctoral, dirigida por el Profesor don José Manuel Lete del Río, fue expuesta y defendida por su autor el 23 de noviembre de 1987 en la Universidad de Santiago de Compostela, ante el Tribunal presidido por el Profesor don Rodrigo Bercovitz, otorgándosele por unanimidad la máxima calificación que permiten las normas actuales, o sea, apto *cum laude*.

Mientras ahora los éxitos deportivos, pongamos por caso, merecen cada vez más ditirambos y son jaleados sin fin, es penoso comprobar que los méritos intelectuales concitan unas atenciones cada día más pequeñas. En los tiempos pasados, desde la corona de laurel hasta plasmar los «vítores» en los muros de la Universidad, todo parecía poco para conceder loores a los que conseguían el alto honor de doctorarse; más tarde, ya se fueron suprimiendo las fanfarrias, pero al menos se conservó el sobresaliente *cum laude*. Después... eso de sobresalir es irritante para los mediocres y hay que igualar por abajo; unos alicortos tramaron eso de otorgar tan sólo la nota de apto a secas; y aunque le añadan lo de *cum laude*, sigue sonando a anémica, exigua, enclenque o mezquina.

La obra de nuestro compañero José Enrique Maside Miranda, Registrador de la Propiedad de Ponferrada, es mucho más que apta o pasable, es sobresaliente a todas luces y, por supuesto, se merece además el laude. Por ello felicitamos al autor por su tesis que le confiere de verdad, y no *honoris causa*, el título de Doctor en Derecho, uno más que honra nuestro Cuerpo. Y vemos muy natural que el Colegio de Registradores edite la obra por su interés profesional.

Y vamos con el libro. Comienza diciendo el autor que plantear el fundamento de la sucesión *mortis causa* equivale a suscitar una polémica, tanto desde el plano político como del jurídico, por su conexión con el de la propiedad privada, fenómeno comprensible por tratarse de un problema meta-jurídico, que traspasa los límites de una cuestión concreta del Derecho sucesorio.

Admitida la propiedad privada, hay que admitir la posibilidad de su transmisión ya sea *inter vivos* o *mortis causa*. Ya centrado en este último campo, analiza Maside en el capítulo I los diversos sistemas del Derecho sucesorio: frente a la libertad total del testador, el sistema llamado de «legítimas».

Nos dice que el uso indistinto de la palabra «legítima» puede inducir a confusión, aunque en definitiva se traduce en el derecho sobre el contenido patrimonial a esa atribución que se refleja en una declaración hereditaria de contenido

material en los sistemas germánicos, mientras que además tiene una titularidad especial en el sistema romano. Por ello se duda de si el sistema de nuestro Código recoge una sucesión forzosa, independiente de la testada o intestada, o si la legítima es una porción debida a una parte reservada. El autor analiza las diversas opiniones doctrinales al respecto y concluye que el Código civil sigue la línea del sistema romano y no la del germánico.

En el capítulo II hace un repaso del Derecho comparado, necesario, dice, para conocer las realidades foráneas y ver la influencia que pudieron tener a la hora de redactar nuestra normativa. Así contempla los diversos sistemas tales como asignar al supérstite una cuota en propiedad, sistema alemán; otros optan por el usufructo viudal, como Italia; otros un sistema intermedio de usufructo o propiedad, según existan o no descendientes, como en Francia, Suiza y Bélgica y, por último, la asignación al viudo de un simple derecho de alimentos, lo que se hace en Portugal.

¿Cuáles son los rasgos de la cuota viudal usufructuaria? Los analiza Maside en el capítulo III diciendo que el primero es su carácter excepcional en cuanto no recae sobre la propiedad como en las restantes legítimas, sino sólo en usufructo. Es, además, de tipo parcial y han sido consideraciones sociales y económicas las que han motivado esa decisión, para conciliar los intereses de los distintos miembros de la familia y porque el viudo se ve afectado, al perder a su cónyuge, de modo personal y a la vez patrimonial. Es también carácter destacable su variabilidad, dependiendo de la concurrencia de otros legitimarios y sus distintas clases. Otra nota distintiva de esta legítima es la posibilidad de satisfacerla asignando al viudo un capital en efectivo, una renta vitalicia o los productos de determinados bienes; los problemas de esta facultad de conmutación son numerosos y son analizados por el autor. Por último, se resalta que la cuota viudal es recíproca, tiene un carácter general e incondicionado y puede valer como base para derechos de garantía.

Los presupuestos y las excepciones de la cuota viudal llenan el capítulo IV, donde el autor nos dice que en principio el supérstite, por su propia condición, tiene la facultad de percibir la cuota legal. Este derecho cesa en supuestos especiales que se estudian con detalle, tales como la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación sea judicial o de hecho, la desheredación, la indignidad para suceder o la preterición. En el mismo capítulo se analiza la legítima viudal en la sucesión intestada a través de las sucesivas reformas del Código civil.

¿Es o no realmente heredero el cónyuge viudo? El desentrañar la naturaleza jurídica de la cuota viudal constituye el contenido del capítulo V de la tesis, donde se recogen las varias posturas doctrinales y se presta especial atención a la jurisprudencia, a la que el autor califica de numerosa, confusa, fragmentaria y hasta contradictoria... esto último lo es si se tiene en cuenta que cada cual cita el considerando que le conviene y se calla el que le perjudica. Al relacionar los conceptos de usufructo y herencia, se plantea si aquí se trata de un *tertium genus*, estudia las garantías para el pago de la legítima y si debe considerarse hipotecable.

En el capítulo VI, Maside analiza el aspecto patrimonial de la cuota viudal, desde el doble aspecto del usufructo universal atribuido voluntariamente por el testador y en relación con los regímenes económico-matrimoniales y los derechos viuales. El usufructo universal tropieza con la intangibilidad del tercio de legítima de los descendientes y, sin embargo, el propio Código civil abre el portillo del artículo 820-3.º, donde se recoge el mecanismo de la llamada cautela Socini, según la cual el causante puede constituir un legado de usufructo superior al

tercio de libre disposición a base de poner a los herederos en la alternativa de aceptarlo o ver limitados sus derechos a la legítima estricta.

Los derechos viiduales tienen estrecha relación con los distintos regímenes matrimoniales y Maside hace un completo estudio de los diversos supuestos. Entre aquellos sistemas en los que los derechos viiduales tienen más bien un carácter netamente sucesorio están el Derecho común del Código civil, Cataluña, Baleares y comarcas del Fuero del Baylio; por el contrario, tiene íntima relación la cuota viidual y el régimen matrimonial en regiones como Aragón, Navarra y Vizcaya.

Acaba el capítulo con los modos de extinción de la cuota viidual, tema que no se contempla de modo expreso en el Código civil. Por ello el autor realiza un análisis comparativo entre las causas de la extinción del usufructo en general, tal como la regula el artículo 513 del Código civil y el usufructo viidual para ver si son aplicables a éste las causas generales.

Señalemos que el libro tiene al principio un índice jurisprudencial de la materia tratada y termina con otro abundante índice bibliográfico.

Este es el apretado resumen de la buenísima tesis doctoral que hemos presentado. Repetimos la enhorabuena y repetimos nuestra calificación de sobresaliente *cum laude*, a despecho de las tacañas normas vigentes.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

HERNANDO COLLAZOS, ISABEL: *Causas de divorcio. Derecho español y francés comparado*. Universidad del País Vasco, 1989. Un tomo de 236 págs.

Tomando como base la memoria doctoral presentada en la Universidad de Derecho, Economía y Ciencias Sociales de París, posteriormente ampliada, la autora ha redactado esta monografía sobre las causas del divorcio en los Derechos español y francés, consiguiendo una completa exposición comparativa, más de apreciar si se consideran sus dificultades.

Las concomitancias y diferencias entre ambos sistemas son naturales en cuanto que, si bien las tendencias sociales y morales les afectan por igual, existe un distinto desarrollo histórico en la institución del divorcio; mientras en el Derecho español tan sólo tiene una vigencia reciente y esporádica, en el francés cuenta con una extensa tradición.

En efecto, en Francia el divorcio hace su aparición ya en 1792, en un ambiente de marcado anticlericalismo, aunque fuera derogado en 1816 bajo la restauración borbónica, en nombre de consideraciones sociales y religiosas. Pero desde hace más de un siglo, en 1884, con la III República, se restablece el divorcio, ya sin interrupciones, estando ahora regulado según la redacción de la Ley de 11 de julio de 1975.

En España el panorama histórico ha sido diferente, dado el principio tradicional de la indisolubilidad del matrimonio. La ley republicana de 1932 supuso un primer paso con corta vigencia, interrumpida por la guerra. El divorcio retornó de nuevo con la Ley de 7 de julio de 1981, que ha reformado el Código civil para ponerlo de acuerdo con la Constitución de 1978.

Así pues, sobre el doble entramado normativo de la ley francesa de 1975 y la española de 1981, la autora elabora el estudio comparativo que se plasma en este libro, prologado en español por el Profesor Jacinto Gil Rodríguez, Director del Departamento de Derecho Privado de la Universidad del País Vasco, y en francés por el Profesor Fierre Catalá, de la Universidad de París II, donde obtuvo el doctorado.

En la introducción explica la autora que la exposición de motivos del proyecto gubernamental francés, que comienza con una severa crítica de la noción del divorcio-sanción, permitiría suponer que el articulado va a consagrar un único sistema, el del divorcio-quebra; sin embargo, basándose en un realismo pragmático, el proyecto rechaza el tipo único de divorcio y establece en el artículo 229 del Code reformado un sistema pluralista, si bien el divorcio por consentimiento mutuo aparece como el sistema privilegiado.

En la ley española de 1981, por el contrario, no se recoge una pluralidad de sistemas, y salvo la causa de condena penal del artículo 86-5, el legislador español sólo reconoce la quiebra del matrimonio como sistema unitario, basado en el cese efectivo de la convivencia conyugal.

La primera parte del libro trata del divorcio por ruptura de la convivencia conyugal, plasmada en la separación de hecho, que es la figura más frecuente en que puede manifestarse la desavenencia de los esposos. Estudia la autora la noción de esa separación fáctica que se integra de un elemento material, el hecho de no convivir, y otro elemento intencional que entraña un cese de la comunidad de sentimientos. Analiza a este respecto el artículo 327 del Code y la nueva redacción del artículo 86 del Código español, trayendo a colación la jurisprudencia existente hasta ahora en ambos países, con detallado análisis de los requisitos para la efectividad de la demanda de divorcio basada en la ruptura de la convivencia conyugal.

Frente a la demanda fundada en esa ruptura, el cónyuge demandado goza en el sistema francés de una amplia protección que se manifiesta, por un lado, en la obligación del esposo demandante de asumir las cargas del divorcio y todas sus consecuencias y, por otro lado, en la doble posibilidad ofrecida en la ley francesa al cónyuge demandado de oponerse al divorcio utilizando la «cláusula de dureza» o de pasar a la ofensiva mediante otra demanda reconventional por culpa. En cambio, en el Derecho español esta medida es inexistente pues se entiende que el divorcio tiene causas objetivas, sin consideración a las ideas de culpa y se pronuncia sin que se derive una obligación a cargo de un cónyuge y un beneficio en favor del otro.

Y mientras el Derecho español ha rechazado cualquier tipo de cláusula de dureza, el francés adopta una típica cláusula de dureza tradicional, recogida en el artículo 320 del Code según el cual el Juez debe rechazar la demanda cuando el divorcio pueda tener consecuencias materiales o morales de una excepcional dureza teniendo en cuenta las circunstancias de edad o duración del matrimonio, bien para el otro cónyuge o para los hijos. La autora resume la jurisprudencia francesa en lo referente al carácter excepcional de esta cláusula y la determinación de los sujetos que pueden acogerse a su protección.

La segunda parte del libro trata del divorcio como sanción, basado en la conducta anormal y culposa de uno de los cónyuges. Al comparar ambos sistemas, la autora opina que el Derecho francés mantiene sustancialmente el papel tradicional de la culpa, mientras que, por el contrario, el Derecho español (salvo el caso de condena penal previsto en el art. 86-5) sólo parece admitir como causa el fracaso del matrimonio, sin adentrarse en el tema de la culpabilidad de los cónyuges. Sin embargo, salvando estas diferencias de principio, en los dos sistemas la condena penal y los hechos imputables a uno de los cónyuges constituyen casos de divorcio, con determinadas particularidades, que se estudian; así el libro sistematiza los preceptos legales y la jurisprudencia de ambos países sobre aquellos hechos imputables a un cónyuge que por constituir una conducta injuriosa o vejatoria pueden dar lugar a la separación o al divorcio.

Dos remedios afloran frente a la demanda fundada en la culpa de uno de los cónyuges. Por una parte, la reconciliación, que borra toda pendencia y que se regula de modo bastante parejo en España y Francia. Por otra, la alegación de culpas cometidas por el cónyuge demandante, que puede anular la acusación inicial o al menos compensarla en parte, para evitar el sambenitó que se quería cargar exclusivamente sobre el demandado. Los casos sometidos a los tribunales son numerosos y la autora recoge los más significativos.

La tercera parte, última del libro, está dedicada al divorcio por consentimiento mutuo, o sea, el solicitado por los dos cónyuges. En el Derecho francés se admite claramente en el artículo 229 del Code, según la modificación de la Ley de 11 de julio de 1975, bien bajo la forma de divorcio pedido por ambos cónyuges o solo por uno de ellos, siendo aceptado por el otro.

Aunque el Derecho español regula más bien solamente causas objetivas, también admite esta forma dando relevancia al consentimiento mutuo, tanto mediante la previsión que cierra los casos enumerados en el artículo 86 del Código civil como a través del procedimiento simplificado de la disposición adicional 6.^a de la Ley de 7 de julio de 1981.

La autora estudia las condiciones que en ambos ordenamientos se requieren para dar eficacia al consentimiento «divorcista, valga la paradoja, de los cónyuges, tanto en la calidad como en su objetivo, con especial análisis del preceptivo convenio regulador de las relaciones posteriores. Las previsiones del convenio han de abarcar, primero, las relaciones entre los mismos esposos, como la liquidación de su régimen económico-matrimonial, la pensión compensatoria en su caso, la atribución de la vivienda que ha sido familiar hasta ese momento y la división del mobiliario y del ajuar; y también las relaciones respecto a los hijos menores, especialmente se guarda y custodia, el ejercicio de la patria potestad y el régimen de visitas y comunicaciones, así como los alimentos a prestar.

En ambos ordenamientos nacionales se concede para estos supuestos un papel preponderante a la autoridad judicial, otorgando al Juez un control de oficio sobre las causas de divorcio, sobre la realidad del consentimiento mutuo y sobre el contenido y las garantías de cumplimiento del convenio.

Una modalidad de divorcio por consentimiento mutuo es aquel que aunque se solicita sólo por uno de los cónyuges, es aceptado sin contradicción por el otro. No está claramente regulado por el Derecho español. En cambio es peculiar del Derecho francés y se basa en la admisión de la confesión como medio de prueba; el artículo 234 del Code lo acepta «si el otro cónyuge reconoce los hechos ante el Juez».

El libro termina con dos anexos en los que se transcriben las normas vigentes en España y Francia sobre causas de nulidad, separación y divorcio, según las Leyes de 7 de julio de 1981 y 11 de julio de 1975, respectivamente.

La autora muestra en su obra una abundante documentación que le proporciona una muy estimable preparación e información en la materia que trata. Junto a los datos de su memoria doctoral en la Universidad de París II, acumula los adquiridos en las Universidades de Montpellier y Estrasburgo y en sus prácticas en el Consejo de Europa, adscrito al Tribunal Europeo de Derechos Humanos, con acceso a los Comités de Expertos en Derecho de Familia. Además profesora y colabora en la Universidad del País Vasco, que le ha editado el libro.

La obra es muy completa y está elaborada cuidadosamente, por lo que es preciso felicitar a su autora.

JESÚS GONZÁLEZ SALINAS: *Sistema de Compensación y Terceros Adquirentes de Suelo*.

Constituye esta obra la tesis doctoral de su autor, que, leída en el año 1986, obtuvo la calificación de «apto cum laude».

El tema central del libro es la problemática suscitada por la aparición de terceros adquirentes de suelo en las urbanizaciones privadas antes de concluir el proceso de urbanización. JESÚS GONZÁLEZ SALINAS, con un sentido jurídico fino y agudo profundiza en la maraña de cuestiones que plantea esta temática, realizando un estudio sistemático e institucional de la misma, al tiempo que huye de realizar descripciones superficiales y simple acopio de datos.

Teniendo en cuenta el tema contenido del libro, fácilmente se comprende que su autor lo estudia desde una vertiente iusadministrativa; ahora bien, dada la complejidad de las cuestiones que aparecen, determinados aspectos requieren inexcusablemente un enfoque desde el punto de vista del Derecho civil, y dentro de él del inmobiliario registral.

Representa este libro, ciertamente, una interesante aportación al mundo del Derecho urbanístico. No podemos ignorar que el urbanismo, como señala el prologuista de la obra, SEBASTIÁN MARTÍN-RETORTILLO BAQUER, es uno de los grandes temas de nuestro tiempo, y ello desde distintas perspectivas, una de las cuales, la jurídica, ocupa un papel destacado a nivel constitucional. Así, aquél se asienta, lógicamente, en el instituto de la propiedad urbana cuyo contenido delimita (art. 33 CE) el planeamiento urbanístico. Por otro lado, como se señala también en el prólogo, la Constitución emplaza a los poderes jurídicos para regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, con el fin de impedir la especulación de forma que la comunidad participe en las plusvalías que se generen como consecuencia de la acción urbanística de los entes públicos (art. 47 CE).

El libro consta de tres partes. La parte primera se titula «Principios Generales del sistema de compensación»; la parte segunda lleva la rúbrica de «Los terceros adquirentes una vez constituida la junta de compensación»; por último, la tercera parte se intitula «Terceros adquirentes con anterioridad a la constitución de la junta». Como se ve, JESÚS GONZÁLEZ SALINAS antes de abordar la problemática de los terceros adquirentes de suelo dedica una importante parte de la obra al sistema de compensación, y dentro de él a la Junta de Compensación. El porqué de hacerlo así lo explica el propio GONZÁLEZ SALINAS en la primera de las conclusiones de su trabajo, al decir que es imposible comprender jurídicamente la temática de las urbanizaciones privadas al margen del sistema de compensación y dogmáticamente inútil construir su teoría sobre el doble presupuesto de la propiedad única y el plan de iniciativa particular.

Comienza GONZÁLEZ SALINAS, antes de entrar a estudiar el de compensación como sistema de actuación, por considerar la urbanización privada desde las perspectivas del planteamiento y su ejecución. Defiende el autor la sumisión de la urbanización privada al planeamiento, considerando éste como función pública, y ello con todas sus consecuencias, y, de otro lado, combate la autonomía en la ejecución de la urbanización, concluyendo que la ejecución de la misma por los propietarios no podrá ser sino una actuación por el sistema de compensación. Sentado lo anterior, el autor pasa a continuación a estudiar el de compensación, contraponiéndolo a los otros posibles sistemas de actuación, en el contexto de la ejecución del planeamiento.

Dentro de los sistemas de actuación, que articulan el diferente grado de

protagonismo admitido a los propietarios y modo de redistribución de la plusvalía urbanística, JESÚS GONZÁLEZ SALINAS hace una primera contraposición entre la expropiación, por un lado, y los sistemas de cooperación y compensación por otro.

La expropiación como sistema de actuación implica el apartamiento de los propietarios del polígono, mediante justiprecio, según las valoraciones legales, en beneficio de la Administración actuante. Por contra, los otros dos sistemas suponen el mantenimiento de los propietarios sobre la base, no sólo del principio de restauración interna del principio de igualdad entre ellos, sino; en especial, del cumplimiento de la doble «carga urbanística» de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización.

Afirma el autor que en el caso de pluralidad de propietarios el problema de la proporción entre beneficios y cargas no se plantea individualmente, sino cuando tiene lugar el reparto interno entre propietarios del aprovechamiento que corresponda a la unidad de actuación. Si este aprovechamiento es superior a las cargas no se plantea otro problema cuantitativo que el de repartirlo entre ellos en el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación, sin perjuicio de que mediante técnicas de naturaleza tributaria, por ejemplo, participe la colectividad en la plusvalía urbanística. Ahora bien, si la plusvalía es insuficiente para absorber las cargas, so pena de admitir la posibilidad de una confiscación indirecta (art. 33 CE), se podrá y deberá compensar la diferencia a los propietarios y la cuantía de esta compensación deberá determinarse en el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación. Al hilo de esto, recuerda el autor la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1983: «en forma alguna puede limitarse el concepto de plusvalía urbanística al incremento del valor de los terrenos que derive de la actividad urbanizadora, pudiendo emanar la plusvalía de cualquiera de las actividades de planeamiento». La plusvalía urbanística no sólo ha de computarse en atención a las obras de urbanización legitimadas por el planeamiento; también comprende los incrementos de valor derivados de la concesión, en el mismo planteamiento, de un aprovechamiento —volumen, su destino, etc.— superior al preexistente.

El reparto del aprovechamiento urbanístico se configura como garantía institucional de los propietarios de suelo de cesión gratuita. De aquí que sea precisamente en el proyecto de reparcelación o compensación donde tales cesiones se articulan, a fin de que sean simultáneas a la indemnización en especie, consistente en adjudicar al propietario afectado otro suelo con el aprovechamiento que le corresponda en el reparto de la plusvalía aportada por la Administración.

En tanto no sea firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación o compensación, no hay adquisición del suelo de cesión, sino un *ius ad rem* de la Administración desde la ejecutividad del plan; es decir, el proyecto sería el modo de adquirir la propiedad, mientras que el plan el título de la adquisición. Como tal título, sólo el plan puede legitimar la cesión forzosa.

La restauración del principio de igualdad se articula en el correspondiente proyecto reparcelatorio o compensatorio, cuyo segundo efecto legal es precisamente la subrogación de las antiguas por las nuevas parcelas.

El proyecto de reparcelación o compensación es determinante para la eficacia y ejecución del planeamiento, pues el articular las cesiones de terrenos junto con la redistribución del aprovechamiento y correlativo suelo, descongela las actuaciones de distinta índole ordenadas en el marco del plan.

El proyecto además produce como efecto la afectación real de las parcelas

adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Seguidamente el autor se ocupa del concepto de carga urbanística en contraposición a los límites («dentro de los cuales se ejercerán las facultades del derecho de propiedad»), que significan el no poder traspasarse el ámbito de aprovechamiento otorgado por el ordenamiento u ordenación urbanística. Distingue las distintas versiones en que se manifiesta la carga urbanística y así habla de carga ambulatoria o traslativa (por ejemplo, cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización), carga-presupuesto (por ejemplo, petición de licencia) y carga-subjetiva (caso de los promotores de urbanizaciones privadas).

El dato esencial —dice GONZÁLEZ SALINAS— que diferencia el sistema de compensación del de cooperación es que en aquél a los propietarios corresponde la ejecución de la urbanización, lo que supone, de un lado, una simplificación de la carga de costeamiento en cuanto recae sobre los mismos que ejecutan la urbanización costeándola directamente, y, por otra parte, en relación con las cesiones, no sólo habrán de cederse los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sino que además habrán de cederse las correspondientes obras de urbanización, hasta el punto que en tanto no se produzca esta última cesión no podrá entenderse cumplida esa específica obligación inherente al sistema de compensación, del que, dice el autor, no está lejos una cierta idea de concesión.

A continuación estudia JESÚS GONZÁLEZ SALINAS la Junta de Compensación como piedra angular del sistema. La constitución de la Junta viene impuesta, como presupuesto para la ejecución, cuando hay pluralidad de propietarios, con la clara finalidad de integrarlos solidariamente y unificar el punto de referencia subjetivo en su relación con la Administración. La Junta tiene carácter administrativo y está sometida a la tutela de la Administración. Destaca su caracterización *ob rem*, fiduciaria y societaria. Se ocupa de su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, y estudia el derecho a la incorporación de los propietarios no promotores, así como el requisito de la mayoría del 60 por 100 del polígono y el carácter de las expropiaciones forzosas en estos supuestos, negando que se trate de una expropiación-sanción. Sí tiene, en cambio, carácter sancionador la sustitución del sistema en caso de incumplimiento por el de expropiación.

Como quedó apuntado más atrás, las partes segunda y tercera de la obra se dedican, respectivamente a los terceros adquirentes una vez constituida la Junta de Compensación y antes de su constitución.

La situación planteada por estas adquisiciones una vez constituida la Junta (y antes de la culminación de la ejecución de la urbanización privada, se entiende) aparece contemplada en el artículo 88 LS (repitiendo el antiguo art. 71 de la Ley del 56), en torno al cual se cuestiona el alcance subrogatorio de las enajenaciones. Este último precepto dispone que «la enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación». Por su parte, el artículo 28 RGU preceptúa lo siguiente: «la transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas y colaboradoras, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión». La subrogación, al serlo en la condición de miembro de la Junta y hacer

referencia a un estatuto jurídico, no sólo lo es en las obligaciones y compromisos frente a las Corporaciones, sino también en los derechos y facultades que el ordenamiento jurídico y estatutos de la Junta atribuyen a sus miembros.

Aborda JESÚS GONZÁLEZ SALINAS la perspectiva registral de estas adquisiciones, analizando los artículos 169 y 178 del RGU. La afección de la nota marginal del artículo 169 RGU es objeto de polémica: mientras que unos la consideran sin trascendencia registral, otros entienden que es sucedánea de inscripción. En la afección del artículo 178 no hay duda, en cambio, de que supone una auténtica afección real de importante trascendencia registral. La afección del artículo 178 RGU supone la creación *ex novo* de un derecho real de garantía sobre las nuevas parcelas al adjudicarse.

Termina el autor esta segunda parte del libro con el estudio de la acción rescisoria del artículo 62 LS como alternativa a la subrogación. Dispone este artículo (reproducción del art. 50 de la Ley del 56): «1. El que enajenase terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios o industrias fuera de ordenación deberá hacer constar estas calificaciones expresamente en el correspondiente título de enajenación. 2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes. 3. En los actos de enajenación de terrenos en procesos de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma, y cuyo cumplimiento esté pendiente. 4. La infracción de cualquiera de estas disposiciones facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar de la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.» Entiende la doctrina que este precepto es técnicamente incorrecto, sobre todo por referirse a un supuesto no de resolución, sino de rescisión. Se ocupa GONZÁLEZ SALINAS del fundamento de la acción, de si el título de la enajenación ha de ser oneroso o si, por el contrario, también cabe la rescisión de las enajenaciones a título gratuito, y, por último, pone en relación el artículo 62 LS con los principios de la buena fe y publicidad registral, cuestionando la automaticidad de la facultad rescisoria cuando las circunstancias de dicho artículo le constan al adquirente o constan en el Registro de la Propiedad.

En fin, la tercera parte de la obra se centra en los terceros adquirentes con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación, ocupándose el autor del alcance de la subrogación en estos casos y de la rescisión del artículo 62 LS como alternativa del adquirente. Termina GONZÁLEZ SALINAS estudiando la liberación de los promotores por subrogación de los adquirentes y la liberación de los adquirentes. A este respecto, dice así la decimosexta de las conclusiones del libro: «Las enajenaciones por sí solas no liberan a los promotores, que seguirán vinculados obligacionalmente a la Administración en tanto ésta no haya consentido tal subrogación por parte de los adquirentes, que en su caso habrán de prestar garantías complementarias, aunque no será necesario que se constituyan en Junta de Compensación para producir dicha liberación. Sin perjuicio de esta posibilidad y de que por vía de responsabilidad el vínculo obligacional despliegue toda su eficacia, cuando la Administración ejecute forzosamente deberá hacerlo a cargo de los propietarios que en cuanto tales quedan subrogados en estas cargas urbanísticas. Sólo cuando las transmisiones no tengan trascendencia frente a la Administración (parcelaciones ilegales o específico acuerdo al respecto) cabrá ejecutar sustitutoriamente a cargo del promotor inicial, pero sin que ello suponga disminución de las garantías de los propietarios».

Este es, a grandes rasgos, el contenido de este libro de 379 páginas, cuya lectura resulta inexcusable para quienes en el futuro quieran adentrarse en la temática del mismo.

FRANCISCO DÍAZ FRAILE

MORENO LUQUE, C.; LEÓN ARCE, A.; MERINO GUTIÉRREZ-CARCABA FERNÁNDEZ, M.; FUENTE NORIEGA, M., y GONZÁLEZ MORÁN, L.: *Derecho inmobiliario registral* (Guías de Estudio, La Ley, 1988).

Creo que compré este libro, breve aportación al Derecho Inmobiliario Registral, en la Feria del Libro del mismo año en que se publicaba. La adquisición fue laboriosa, pues había que rellenar —o me hizo rellenar la vendedora— una especie de cuestionario, cosa que luego me ha sido fructífera para descontar la adquisición en el Impuesto sobre la Renta. Pero como estaba en el año «sabático» de meditación no quise recensionarlo. Pasado este año —que me impuse por haber recibido una reprimenda en el título de uno de mis artículos, difundido simultáneamente por el Ministerio de Justicia— lo traigo ahora en la frescura de su nueva lectura y con el efecto retroactivo de la primera.

El haber escrito bastantes cosas sobre Derecho Hipotecario (y pido perdón por seguir apegado a la terminología habitual) parece que no me erige en buen juez, pues aun siendo objetivo me puede convertir en exigente ese lastre de nombre y fama que suele desaparecer cuando la presentan a determinadas personas y éstas, no sabiendo de qué va la cosa, dicen: ¡Sí, sí, me suena su cara. Es usted el personaje de la serie inglesa «Bendígame Padre» de Televisión! Y la verdad es que he visto parte de la serie —antes doblada en vasco y ahora en castellano— y me parezco y hasta confío en firmar algún autógrafo en ese sentido a nombre del Padre Duddleswell, protagonista de los episodios.

Entiendo que hay que recibir con alborozo esta aportación universitaria de una materia que hace algunos años no se soñaba como objeto de estudio de las cátedras de Derecho civil. ¿Qué ha sucedido? Pues lo mismo que en Benidorm o en Marbella, que llegó el turismo, las edificaciones, las urbanizaciones, las compras y las adquisiciones y se buscó seguridad jurídica y ésta sólo se la podía ofrecer la institución registral. El profesional del Derecho tuvo que adentrarse en el estudio de la materia y esta necesidad trascendió a la Universidad donde es preciso impartir unos conocimientos básicos de este Derecho que el pueblo «llano» invoca para lograr la seguridad de sus derechos. Considero que ésta es la gran finalidad del libro que la cumple ampliamente en un alarde de sencillez y claridad.

Consta la publicación de un prefacio y diez capítulos que recorren y contienen los principales problemas y conceptos del Derecho Inmobiliario Registral. Creo que merece la pena su enunciación y comentario particular pues cada uno tiene un autor distinto sin que por ello se rompa la unidad de la obra. Viene a ser la traducción urbana de lo que en Oviedo representa el «campo San Francisco»: lugar de unión de todos los ovetenses. Cada capítulo lleva aneja una sección bibliográfica que permite al estudioso poder seguir su estudio en otros textos ampliando o revisando conceptos.

I. *EL DERECHO INMOBILIARIO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*

Este primer capítulo —redactado por ARTURO MERINO GUTIÉRREZ— da una visión no sólo histórica, sino actual del Derecho Inmobiliario, del Registro, de su publicidad formal y de la finca. Por supuesto creo que contiene la claridad y los elementos necesarios para que aquel que por primera vez se acerque a la precisión de los conceptos, la obtenga fácilmente. Se conjugan las diversas opiniones doctrinales, se explica la razón de ser de este derecho e incluso se recoge esa avanzadilla de autores que tratan de la unificación del Derecho Registral. En lo único que discrepo del autor es en el encuadramiento de la institución que —siguiendo a Díez PICAZO— se considera como administrativa. Volvamos de nuevo la cabeza a la vieja «Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria», a la Constitución española (art. 105) y a diversas leyes y disposiciones especiales y tendremos que insistir en la gran diferencia que existe entre el Registro «jurídico» y el «administrativo».

II. *ACTOS Y DERECHOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*

LUIS GONZÁLEZ MORÁN afronta la redacción de este capítulo y sale airoso al exponer el objeto de la inscripción y las diferentes posturas doctrinales que se sustentan en torno a la terminología legal. Enumera los derechos reales inscribibles, los que aun teniendo carácter real no son inscribibles (criterio que exigiría una mejor aplicación actual del problema), la problemática de los derechos personales, las titularidades fiduciarias y las resoluciones judiciales que modifiquen la capacidad de obrar de las personas. Completa la materia proyectando a través del asiento de inscripción las circunstancias que pueden provocar variaciones: el aplazamiento del pago del precio, la constancia de su pago, las condiciones suspensivas y resolutorias, así como la constancia de su cumplimiento o incumplimiento. Quizá —y ello lo digo sin afares de crítica— hubiese sido necesario complementar el texto con alguna Resolución actual discutible en su solución.

III. *INMA TRICULACION Y PROCEDIMIENTOS INMA TRICULABLES*

Redacta este capítulo CARMEN MORENO-LUQUE CASARIEGO con la precisión y síntesis necesaria capaz de ofrecer un panorama general de los problemas no sólo del concepto de este medio de ingreso en las fincas en el Registro, sino de los medios que legalmente permiten su acceso, así como de la inscripción de derechos reales sobre fincas no inmatriculadas y el fenómeno de la doble inmatriculación y su posible solución.

IV. *EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL*

Está a cargo de MARÍA CARCABA FERNÁNDEZ, quien sistematiza en forma muy adecuada las diversas fases de lo que la doctrina moderna llama «procedimiento» registral. Sin profundizar, pues no es esa la finalidad que se persigue con la publicación, en los diferentes apeaderos que supone todo procedimiento expone

la rogación como principio y la petición de inscripción como manifestación de la rogación, así como el asiento que debe practicarse, la documentación hábil que puede provocar el asiento de presentación, el examen de este mismo asiento en su dimensión formal, temporal y eficacia, para terminar con los temas —no tan claros como se hubiera querido desear— del desistimiento y sus efectos. La falta de claridad no se debe a la autora, sino al legislador que reformó con singular torpeza la materia.

V. *LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD, TRACTO SUCESIVO Y LEGALIDAD*

Corresponde a la misma autora del capítulo anterior desarrollar la materia amplia y no exenta de complejidad de los tres grandes temas del enunciado, pero que están íntimamente unidos al principio de legalidad en su proyección de la actividad calificadora, pues no debe olvidarse que en esa función el Registrador ha de observar el cumplimiento del principio de tracto y, singularmente, tener en cuenta la prioridad tanto sustantiva como formal. Abarca la exposición no sólo los problemas que provocan la prioridad y el tracto y sus modalidades, sino las consecuencias de la función calificadora en materia de recursos.

VI. *LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*

LUIS GONZÁLEZ MORÁN tiene a su cargo el desarrollo de una materia difícil cual es la de la inscripción en su valoración dentro del acto traslativo y, por ello, se acumulan temas que inciden en conceptos superiores como el del carácter constitutivo de la misma, la relación que guarda con la teoría del título y el modo, la carencia de convalidación y el juego de la prioridad. A todo ello se añade una de las manifestaciones del valor que la inscripción tiene y proyecta, cual es el de la legitimación con sus consecuencias sustantivas y procesales. Todo ello lo salva acertadamente, siguiendo la línea de la publicación.

VII. *LA FE PUBLICA REGISTRAL*

ARTURO MERINO GUTIÉRREZ para explicar este fundamental principio y efecto de la inscripción registral no utiliza —o por lo menos no me cita en las notas bibliográficas— lo cual me hace sospechar que mi exposición de la materia no debe ser convincente o, por lo menos, didáctica y este autor ha decidido —acertadamente— servirse de otros conocimientos y de una construcción que se aleja de la mía. El juego a tres bandas de sus carambolas hipotecarias lo distribuye explicando el principio, sus consecuencias jurídicas y la aplicación del mismo a los fenómenos de la usucapión y prescripción extintiva.

VIII. *LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS*

Dentro de las aportaciones femeninas de la publicación corresponde a MARGARITA FUENTE NORIEGA la exposición del complicado concepto de anotación preventiva que salva con singular acierto y pulso dando no sólo una visión general de las mismas, sino un estudio de cada una de las contenidas en la ley, así como sus efectos y requisitos y su extinción.

IX. OTROS ASIENTOS REGISTRALES

También a la autora anteriormente citada le toca el turno de los demás asientos que se practican en el Registro y, en este punto, aunque ella haya tenido el acierto de no utilizarme, quiero salir al paso de un posible tropiezo calificativo que puede inducir a confusión. Estoy de acuerdo que la nota marginal, en sus diferentes clases, es una especie de asiento registral, lo mismo que la cancelación, pero lo que no puede admitirse, para brindarlo a mentalidades con pantalla blanca, es que las *menciones* se consideran asientos registrales, pues la misma autora, al profundizar en el concepto, acepta que se trata de «alusiones o indicaciones» en los cuerpos de inscripción o anotación.

X. RECTIFICACION REGISTRAL

ALICIA DE LEÓN ARCE se encarga de este último tema de la publicación de un tema de gran trascendencia que a mí siempre me ha preocupado por la mezcla que en él se hace de otros conceptos. Se quiso hacer una «teoría general» de la rectificación y en una especie de saco general se mezclaron materias y se intercambiaron conceptos. Todo ello obliga a la autora a repetir casos que rozan la inmatriculación de fincas, reanudación de tracto, etc. Ella, en el fondo, con el gran cúmulo de conocimientos que proporciona la obra de SANZ FERNÁNDEZ, se defiende como puede. Y al fin y a la postre siempre tendrá como telón de fondo la «salvaguarda de los Tribunales» y el «consentimiento» del titular registral.

Vaya, como colofón, mi felicitación a todo el grupo colaborador por haber tenido la habilidad de saber resumir tantas páginas como se han escrito sobre la materia, lo cual me hace pensar que es más difícil saber resumir con eficacia que extenderse con la problemática. Lo dice el refrán: «Lo bueno, si es breve, es dos veces bueno».

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ