

ARROYO, I.: *Estudios de Derecho Marítimo*. Bosch, Barcelona, 1985, 654 págs.

Como fruto de una admirable trayectoria jurídica docente y profesional, nace la obra *Estudios de Derecho Marítimo*. El profesor Ignacio Arroyo, un verdadero estudioso del Derecho Marítimo, ha conjugado por una parte toda la profundidad científica y la madurez doctrinaria del catedrático e investigador universitario, y, por otra, toda la experiencia práctica del Derecho vivo adquirida a través del ejercicio profesional, para presentarnos este nuevo volumen, cuya publicación prestigia la bibliografía española de Derecho Marítimo.

Nos dispensamos, por creerlo innecesario, de dar mayores referencias sobre su autor, cuyo nombre y talla jurídica están suficientemente acreditados entre los cultivadores de esta rama y más aún en el mundo de habla hispana, por ser el fundador y director de la más importante publicación, tanto en extensión como en calidad, que desde 1981 se edita en idioma español: el *Anuario de Derecho Marítimo*.

El objetivo que se ha propuesto el profesor Arroyo —como él mismo señala en un excelente Prólogo— es aportar una obra útil y rigurosa. Útil en el sentido de que transmita conocimientos provistos de utilidad social y conectados a la realidad práctica. Rigurosa en el sentido de que no se limite a exponer tales o cuales temas particulares o situaciones jurídicas de hecho, sino que logre trascender al plano superior del conocimiento jurídico general. Realmente llama la atención la brillantez y claridad con que el autor expone el fenómeno de la desafortunada separación entre la teoría y la práctica, tan generalizada por el dogmatismo conceptual clásico y que tantas veces ha conllevado el divorcio entre la ciencia jurídica y la realidad social. Por el contrario, demostrando una perfecta visión del Derecho, propia de la mejor escuela metodológica, el autor enfoca el problema en sus justos límites cuando dice que «la contraposición entre teoría y práctica se desintegra cuando el teórico (*sic*, estudioso), enunciando el caso general, formula una teoría útil y eficaz, y cuando el práctico (*sic*, letrado), resolviendo el caso concreto, aplica un conocimiento válido y riguroso», lo cual, sin embargo, no siempre ocurre así, «ya porque los primeros siguen anclados en el mito de la dogmática y el culto de las categorías y conceptos, bien porque los prácticos tan sólo acumulan el aluvión informativo, como si toda reforma, disposición administrativa o resolución judicial aumentara automáticamente el conocimiento».

Entrando ya en el aspecto sustancial de la obra, el lector podrá advertir, tras la lectura del sumario, que tiene en sus manos un libro portador de una gran riqueza de contenido. En diez monografías se reco-

ge un generoso repertorio de variados temas que, aunque son abordados aisladamente, ofrecen en conjunto una visión global y coherente del Derecho Marítimo actual. Repertorio en el cual, por otra parte, el criterio de selección de las materias tratadas ha estado claramente guiado por la moderna concepción interdisciplinaria del Derecho Marítimo que postula el profesor Ignacio Arroyo.

El primer estudio se titula genéricamente «El Derecho Marítimo». Es una profunda reflexión acerca de la determinación científica del concepto del Derecho Marítimo. No se trata tan sólo de resolver una cuestión terminológica, sino de formular, trascendiendo de simples planteamientos exegéticos y apoyándose en el dato histórico, un concepto científico de la disciplina. Ante la pregunta ¿qué es el Derecho Marítimo? se han dado respuestas diversas, inspiradas en la concepción que, en cada momento histórico, se ha tenido del mar y de las actividades en él realizadas. Considerado como un espacio, en un plano horizontal, el mar fue una superficie apta para el transporte, y, por tanto, para el desempeño de una actividad comercial lucrativa. Así, la sistematización del Derecho Marítimo se apoyó, bien en la mercantilidad del transporte por mar, bien en el dato técnico de la navegación. Sin embargo, las recientes aplicaciones de los avances tecnológicos a la explotación de las riquezas del mar, en un plano vertical, han abierto los ojos de los especialistas a una nueva realidad, la consideración del mar como volumen. El autor, luego de analizar la experiencia del Derecho comparado y de seguir los trazos de la evolución histórica, contraponiendo los momentos ofrecidos por el pasado, hace un encuadre de la disciplina en la fase actual. Concluye la monografía con una definición: «El Derecho Marítimo es el conjunto de relaciones jurídicas que nacen o se desarrollan con el mar». Se ofrece en ella una nueva fisonomía de la disciplina, cuyos principales rasgos son: 1) la ampliación de su contenido y la revisión de su especialidad científica, normativa y jurisdiccional; 2) la concepción interdisciplinaria que abarca el Derecho Comercial Marítimo y el Derecho del Mar, superando así la tradicional distinción entre los aspectos privados y públicos, y que no excluye a éstos últimos del ámbito de su conocimiento, y 3) la afirmación de su vocación internacional, lo que vale decir, de su uniformidad.

A continuación, el segundo estudio, «Organismos relacionados con el tráfico marítimo», es una original aplicación de esa concepción interdisciplinaria a la compleja realidad institucional actual, para sistematizar y describir la abundante gama de organismos, internacionales y nacionales, públicos y privados, relacionados con el mar y lo marítimo. Luego de explicar las características generales de estas organizaciones, se abre el gran abanico de su clasificación, entrándose en el detalle sobre los orígenes y creación de cada una, fines que persigue, composición interna, actividades que realiza y procedimientos que emplea para ello, grado de representatividad o lo que podría llamarse «estatus institucional» y su importancia actual. Las organizaciones internacionales públicas o intergubernamentales analizadas en este estudio son, entre otras, IMO, UNCTAD, UNCITRAL e INMARSAT, y las privadas o no gubernamentales son el CMI, BIMCO, INTERTANKO y la Baltic Exchange, por citar algunas. Por su parte, los organismos nacionales estudiados son la Asociación Española de Derecho Marítimo, la Asociación de Navieros Español-

les (ANAVE), la Asociación Española de Liquidadores de Averías y el Consejo Español de Usuarios del Transporte Marítimo.

En el tercer estudio, «La actualidad de los derechos históricos de pesquerías frente al Derecho de la Comunidad Económica Europea y al Derecho del mar», el autor plantea el problema de la vigencia de los Derechos tradicionales (históricos) de pesca en el Golfo de Vizcaya tras la entrada en vigor del Acuerdo Marco España-Comunidad Económica Europea en 1980. Dentro de este contexto, se cuestiona el valor jurídico del Convenio de las Naciones Unidas sobre Derecho del Mar aprobado en Montego Bay (Jamaica) en 1982, que viene a negar, en la práctica, el ejercicio de los derechos de pesca que, desde el siglo XII, eran reconocidos jurídicamente a sus legítimos titulares: los pescadores españoles. Tras exponer las tesis contrapuestas (tesis derogatoria y tesis que afirma la vigencia de los derechos históricos), el autor refuta, haciendo honor a una impecable lógica jurídica, la tesis derogatoria por violar el principio de «supremacía del Tratado anterior», contenido en el artículo 30, 4, de la Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados, y por violar el propio Tratado de Roma en su artículo 234. También se plantea la posible inconstitucionalidad del Acuerdo de Pesca España-Comunidad Económica Europea por inobservancia de los artículos 94, e), y 96, 2, de la Constitución Nacional, relativos a la exigencia de autorización parlamentaria. Por último, se afirma el derecho de los pescadores afectados a ser indemnizados por el Estado a causa de la lesión en sus derechos históricos.

Especial atención merece el cuarto estudio, dedicado a «La distribución del riesgo en el Derecho Marítimo». Es un denso análisis crítico de las instituciones actuales del Derecho Marítimo que, partiendo de la producción de daños como constante inherente al transporte de mercancías, tiene por objeto la búsqueda de un régimen legal en el cual la atribución o imputación de las pérdidas sea más justa, y a la vez, más económica. Mediante la aplicación del llamado «análisis económico del derecho» se hace un recorrido deontológico por cada institución marítima (transporte documentado en conocimiento de embarque, fletamento, abordaje, avería gruesa, seguro de casco y de carga) para escudriñar el porqué de su existencia y el «cómo debe ser» en aras de lograr, por una parte, que el reparto de los riesgos sea más equitativo entre las partes afectadas y, por otra, que se reduzcan los costes del transporte marítimo. El trabajo se articula en tres secciones: 1) la distribución del riesgo entre el buque y la carga; 2) el reparto entre navieros por los daños de abordaje, y 3) el daño causado a terceros. Es evidente que la imputación del riesgo vigente en virtud de la aplicación de las Reglas de La Haya, en muchos casos está lejos de satisfacer los postulados de la justicia debido a la situación de privilegio en que coloca al porteador en el contrato de transporte. La explicación histórica es evidente: el dominio ejercido por los países armadores en la Convención de Bruselas de 1924. Por ello, el autor toma una actitud revisionista y apoya los trabajos que, sobre reglamentación del transporte marítimo, viene realizando UNCITRAL en favor de los países en vías de desarrollo y que tienden a un nuevo orden económico internacional más justo. Al tratar el tema de los costes en el transporte marítimo, el autor analiza las causas que producen su encarecimiento. Además de la pérdida pro-

ducida por el daño de las mercancías, hay otros gastos administrativos (duplicación del seguro, procedimientos arbitrales y judiciales, gastos de subrogación) que son consecuencia del margen de desplazamiento del riesgo derivado de la habitual incertidumbre a que dan lugar las «cláusulas oscuras» en los conocimientos de embarque y los propios términos ambiguos de las Reglas de La Haya que acarrear no pocas dificultades para determinar el alcance de ciertas expresiones (peligros de mar, navegabilidad, debida diligencia, vicio propio, etc.). El tema parece no agotarse en una simple elección entre el sistema de responsabilidad por culpa y el sistema de responsabilidad objetiva, si bien es cierto que éste último parece presentar enormes ventajas en materia de prevención. En relación al reparto de riesgos entre navieros, se presentan los criterios en materia de abordaje, igualmente, a la luz de los criterios de justicia y economía. Por último, se estudian los daños frente a terceros. El autor distingue los perjuicios por contaminación a terceros, que en nada participan de la aventura marítima de los daños causados a instalaciones portuarias en los que debe considerarse la solidaridad comercial entre el puerto y el buque y deducirse consecuentemente un reparto de los riesgos.

En el quinto estudio, «Convenios Internacionales y Derecho Interno», se aborda el controvertido tema de las fuentes internacionales de Derecho aplicables en el ámbito nacional. Más específicamente, el problema de la incorporación al Derecho interno de un Convenio Internacional y las condiciones que ésta debe presentar para que las normas materiales contenidas en el Convenio sean aplicables a un supuesto nacional, es decir, desprovisto de elementos internacionales. Con fines metodológicos, el autor analiza el caso del abordaje nacional (la colisión en aguas territoriales españolas entre dos buques de bandera española cuyos propietarios son españoles o tienen su residencia en España), ya que este supuesto «presenta el abanico completo de los problemas que se anudan a las relaciones entre Convenios Internacionales y el Derecho interno». Como es sabido, la responsabilidad por abordaje en el Derecho español sigue una dualidad de regímenes que conlleva no pocas dificultades en la elección de la ley aplicable. Por una parte, el régimen bifronte del Código de Comercio (que contempla dos criterios de limitación de responsabilidad: limitación por abandono y limitación *ad valorem*) y, por otra parte, el régimen *forfetario* del Convenio de Bruselas de 1957 sobre limitación de responsabilidad de propietarios de buques, actualmente vigente en España. Se plantea, pues, el problema del ámbito de aplicación material de los Convenios Internacionales ante los supuestos nacionales. En este punto el autor ofrece, demostrando un conocimiento actual y meticuloso del Derecho internacional, una explicitación doctrinaria totalmente original sobre la interpretación de los Tratados, y analiza las razones en virtud de las cuales se podrían incluir o excluir los abordajes nacionales del ámbito de aplicación del Convenio de 1957.

«La responsabilidad quincenal del constructor de buques o el absurdo de un razonamiento jurídico correcto» es el sexto estudio, en el que se plantea un tema concreto para, desde él, trascender al ámbito conceptual. Según jurisprudencia del Tribunal Supremo, la naturaleza del contrato de construcción de buques, ante la laguna del Código de Comercio en este punto, se asimila al arrendamiento de obra. Como consecuencia, el

astillero responde durante quince años por los vicios o defectos de construcción. Y ello a pesar de que, en la práctica, la vida útil de un buque se estima no sobrepasa los diez años. El autor se sirve de este ejemplo concreto, una vez más, para afirmar la especialidad del Derecho Marítimo y para demostrar que es inadmisibile el resolver con criterios civiles los problemas específicos del Derecho Marítimo, porque ello conduce a consecuencias absurdas por más correctos y coherentes que sean los razonamientos jurídicos realizados. En último término, esta breve monografía viene a reiterar el deseo de la esperada reforma del Derecho positivo.

El séptimo estudio se denomina «Relación entre póliza de fletamento y conocimiento de embarque: la cláusula de incorporación». Como su nombre lo indica, trata un tema fundamental del tráfico marítimo moderno, como es el de la compleja relación, y a veces incluso superposición, de los contratos de transporte y fletamento, y, por ende, el entrecruzamiento de los distintos regímenes de responsabilidad aplicables. Como es sabido, la responsabilidad del porteador en el contrato de transporte sigue el esquema imperativo de las Reglas de La Haya que, a diferencia del benigno régimen de libertad contractual del fletamento, impone al porteador un mínimo de responsabilidades de las que no se puede exonerar. El problema se plantea, sin embargo, cuando el conocimiento tiene una cláusula de incorporación de las condiciones de la póliza de fletamento. Lógicamente, el tercero de buena fe, tenedor del conocimiento, no conoce esas condiciones a que le remite dicha cláusula y por ello, al no tener un acceso directo a la información contractual, se crea gran incertidumbre sobre su situación jurídica. En atención a estas consideraciones, se hace una valoración crítica de la cláusula de incorporación que, si bien es cierto que ofrece la ventaja de simplificar la documentación, también presenta serias desventajas al empañar la claridad de la contratación y, en consecuencia, restringir el uso del conocimiento como documento de crédito. Para lograr un enfoque verdaderamente científico del problema, el autor hace un magnífico análisis de la relación entre póliza y conocimiento a la luz de la doctrina de los títulos valores. Sobre el carácter de la declaración contenida en el conocimiento, se explican las tesis contrapuestas constitutiva y declarativa. El autor establece una diferencia esencial derivada del dato de la circulación del título. Así, entre las partes de la relación originaria (emisor y primer tomador) el conocimiento es un recibo de las mercancías que, después de la póliza de fletamento, documenta la relación fundamental sin crear ninguna obligación autónoma. En cambio, una vez que el título ha circulado y está en manos de un tercero de buena fe, el conocimiento es un título valor dotado de abstracción, literalidad y autonomía, que incorpora una nueva obligación cartácea independiente y a ella no son oponibles, por tanto, excepciones derivadas de la relación fundamental. También se exponen los casos, tan frecuentes en el tráfico marítimo actual, de superposición de contratos en que coexisten una póliza de fletamento junto a un conocimiento «emitido en virtud» de ella. El autor hace un deslinde de los supuestos frontera para identificar el ámbito de aplicación de los conocimientos y la abstracción o causalidad del título en los supuestos planteados. En relación a la cláusula de incorporación, se explican los requisitos para su validez: formales (claridad en la redacción

y especificidad, es decir, que no sea una incorporación genérica de «todas las condiciones» de la póliza) y materiales (conformidad con las Reglas de La Haya si el porteador, por efecto de la circulación, es un tercero de buena fe). Por último, se estudia cómo influye la incorporación ante dos supuestos característicos: los daños a la carga y el arbitraje).

La octava monografía, «Transporte marítimo y cláusula de jurisdicción: la necesaria reforma de un criterio jurisprudencial», plantea un problema de Derecho Procesal Internacional que incide en el Derecho Marítimo: la validez de la cláusula de jurisdicción en virtud de la cual las partes acuerdan expresamente someter sus eventuales disputas a un tribunal extranjero. El autor critica la jurisprudencia del Tribunal Supremo que niega, basándose en una doctrina patrioter y nacionalista a ultranza, la validez de la sumisión a una jurisdicción extranjera, por principios de soberanía nacional. Es paradójico que el Derecho positivo admita, por ejemplo, la aplicabilidad de una ley extranjera elegida por las partes contratantes o la validez del arbitraje extranjero y que, al mismo tiempo, los Tribunales nieguen la competencia judicial extranjera alegando motivos de orden público. Tras la incorporación, en 1977, en España del Convenio de Nueva York sobre «Ejecución de laudos y sentencias extranjeras» carece de sentido el seguir sustentando criterios tan retrógrados y opuestos al desarrollo de las relaciones comerciales internacionales y al respeto por la libertad de la voluntad de los contratantes.

«Reseña y comentario de jurisprudencia (1979-1983)» es el noveno estudio que, luego de una introducción en la que se mencionan los grandes trazos de la situación general del Derecho Marítimo en la actualidad española, ofrece una amplia recopilación jurisprudencial ordenada sistemáticamente: naturaleza jurídica del buque, contratos de construcción y reparación de buques, transporte marítimo, accidentes, abordaje y salvamentos, seguro marítimo y arbitraje. El autor comenta cada una de las sentencias citadas.

El décimo estudio presenta una gran utilidad práctica. Es «Las fuentes del conocimiento del Derecho Marítimo Español. Valoración y reseña bibliográfica». El autor vuelve a denunciar, como lo hiciera en el Prólogo, la paradójica situación española: el mérito de la doctrina no se ve compensado ni en el plano legislativo (véase el lamentable estado del Derecho positivo) ni en el plano judicial (ejemplo de ello es la continua aplicación de preceptos civiles a problemas del Derecho Marítimo) ni tampoco en el plano universitario. Todo ello hace que el esfuerzo de la doctrina no se vea reflejado en el discreto nivel de la disciplina. Luego de una interesante explicación de las características de la bibliografía, se agrupan sistemáticamente cada uno de los tratados, manuales, revistas, monografías, artículos, repertorios legislativos y de jurisprudencia que componen la abundante pero contrastante bibliografía española de Derecho Marítimo.

Por último, no podemos concluir esta reseña sin elogiar otro indiscutible mérito del autor: la abundante y sólida bibliografía en que se apoya cada uno de los estudios que componen la obra, y que constituye un buen ejemplo de la forma como debe documentarse un trabajo jurídico verdaderamente científico.

RAÚL BRAVO VOCOS
Licenciado en Derecho

COBACHO GÓMEZ, J. A.: *Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Secretariado de publicaciones e intercambio científico de la Universidad. Murcia, 1986. Un tomo de 200 págs.

La importancia económica, social y jurídica del arrendamiento es evidente. Si se considera que más del 40 por 100 de nuestro suelo cultivable se lleva en renta y si se piensa que el nivel social de los llevadores suele ser bajo e inestable, se comprende la importancia de la regulación de esta institución que aparece como básica en el panorama de nuestro sector primario. El arrendamiento es ante todo un fenómeno social que influye de modo decisivo en la organización de la comunidad, por lo que el Estado debe determinar, además de las normas de Derecho privado, que sólo interesan a las partes, las de orden general que, por su interés público, afectan a toda la sociedad.

La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 ha motivado ya abundante literatura e importantes comentarios y este libro que presentamos, Tesis Doctoral de su autor, recoge determinados aspectos muy interesantes de la actual legislación del colonato, tratados con bastante atención y profundidad, aportando valiosas ideas para clarificar algunos problemas.

Son seis los estudios de aspectos parciales del arrendamiento los que componen este libro y se refieren al artículo 74 de la Ley, la profesionalidad de los arrendatarios, la cuestión de gastos y mejoras, la jurisdicción especial, la terminación del arrendamiento y el acceso a la propiedad. Veámoslo.

1. *Consideraciones en torno al artículo 74 de la Ley*

El autor examina este precepto, el cual dispone que el adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador. Para ello empieza con los antecedentes históricos, hasta llegar al artículo 1.571 del Código Civil, que concede al comprador la facultad de terminar el arriendo, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Pero ya el Real Decreto de 21 de noviembre de 1929 partía de un criterio opuesto, al obligar al adquirente de una finca rústica arrendada a respetar el contrato, criterio mantenido tanto por la Ley de 1935, la de 23 de julio de 1954 y el Reglamento de 1959.

La novedad más importante de este artículo 74 de la actual Ley es la referencia expresa al tercero hipotecario protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Acertadamente dice el autor que esta referencia parece estar hecha para reforzar aún más los derechos del arrendatario, aunque es innecesaria porque los arrendamientos especiales, tanto rústicos como urbanos, están especialmente protegidos y son eficaces frente a todos.

La postura del autor es ciertamente razonable y sólo nos queda añadir, ahondando en el aspecto registral, que quizá esa mención expresa a la figura del tercero hipotecario, paradigma de la seguridad del adquirente, puede haber sido echar mano de un verdadero resorte psicológico definitivo para resaltar la estabilidad del arrendatario. Pero este artícu-

lo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos no derriba ni mucho menos al artículo 34 de la Ley Hipotecaria: En efecto, el adquirente adquiere, de eso no hay duda; lo que pasa es que el que compra una finca arrendada tiene que aceptar un doble gravamen, que consiste en asumir los deberes del arrendamiento y exponerse a los riesgos del retracto. Pero aún así, no hay fallo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por tres razones: 1.ª) porque, según el artículo 37 de la misma Ley, se dan contra terceros los retractos legales y el arrendaticio es uno de ellos; 2.ª) porque no reunirá el requisito de la buena fe que exige el artículo 34 el que en adelante adquiera una finca arrendada, ya que esta circunstancia habrá de constar necesariamente en el título y en la inscripción según ordena el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, y 3.ª) porque en el supuesto de que el transmitente, por error o falsedad, declarase como libre una finca arrendada, aún tendría el adquirente la acción rescisoria que le concede el artículo 1.483 del Código Civil. Por ello concluimos que no ha sido acertada la nueva redacción de la Ley de Arrendamientos Rústicos al traer a colación y maltratar, sin necesidad ni utilidad, la figura del tercer adquirente hipotecario, siempre considerada intangible y base del prestigio de nuestro Registro de la Propiedad.

2. El requisito de la profesionalidad del arrendatario

Según el artículo 14 de la nueva Ley sólo pueden ser arrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura. Y el artículo 15 define esta profesionalidad respecto a la persona capaz que se dedique de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación. Tras estudiar todos los supuestos, el autor concluye que el requisito de la profesionalidad adolece de bastante vaguedad y tecnicismo jurídico. Aunque parece que se pretende primar a los que realmente se dediquen a las actividades agrarias, este requisito está muy poco perfilado y presenta bastantes inconvenientes. No están claras las ventajas que entraña para el arrendatario el ser profesional, porque un contrato suscrito por uno que no lo sea también está regulado en la Ley. Por ello, este requisito poco o nada cambia la regulación del arrendamiento y el legislador podría haberse ahorrado esta precisión.

3. Gastos y mejoras

Cobacho Gómez plantea el tema estudiando primero las mejoras arrendaticias en el Código Civil y en la legislación especial anterior ya derogada, con bastante detalle, y amplía la materia con incursiones a los sistemas italiano y francés, para pasar después a exponer con todo detalle las reglas generales de los gastos y mejoras en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, contenidas en su capítulo VI, que comprende un buen número de artículos. En ellos se regulan los supuestos en los que el arrendatario puede resarcirse del importe de los gastos necesarios y de las reparaciones urgentes realizados. Respecto a las mejoras útiles o sociales, el colono puede o retirarlas de la finca si no sufre deterioro o exigir del arrendador que el abone su coste o el mayor valor alcanzado

por la finca; el arrendatario tendrá respecto a estas cantidades los mismos privilegios o garantías que el acreedor refaccionario. El artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Rústicos completa las garantías del arrendatario concediéndole la posibilidad de pedir anotación preventiva sobre la finca. El autor nos hace observar que en estos preceptos se hace hincapié a la condición empresarial del arrendatario, tal como se desprende de varios artículos, especialmente del 61, que le permite realizar mejoras de transformación.

4. *La jurisdicción en materia arrendaticia y de aparcerías*

Todos los asuntos o pendencias del colonato corresponden a la jurisdicción ordinaria, según el artículo 121 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Pero el autor nos dice que hay dos cuestiones a tratar: Una, la de si será aplicable a las aparcerías la jurisdicción laboral de acuerdo con los artículos 102, 108 y 110 de la misma Ley. La otra cuestión es que hay abundantes referencias a la legislación de expropiación forzosa que habrá que atender en su caso. Entra en el estudio de las Junta Arbitrales, una novedad de esta Ley, planteándose la naturaleza de estos órganos, su composición y funciones. Después estudia las normas generales y especiales del procedimiento en los juicios arrendaticios, los recursos y demás cuestiones.

5. *Terminación del arrendamiento*

El autor estudia el capítulo VIII del título I de la Ley de 1980, que regula las formas de terminación de los arrendamientos rústicos, especialmente la resolución, la sucesión y la extinción propiamente dicha. Siguiendo este orden, analiza el artículo 75, que contiene las causas por las que el contrato puede resolverse a instancias del arrendador. Después pasa al artículo 78, el cual dispone que la resolución del derecho del arrendador sobre la finca facultará al que resulte propietario para pedir la resolución del contrato. La sucesión *mortis causa* tiene también unas normas especiales, recogidas en los artículos 79 y 80, y que el autor analiza. Finalmente, las causas de extinción propiamente dicha, por pérdida de la finca, por expiración del plazo o la prórroga o por pasar la finca a ser urbana o urbanizable, son también objeto de detallado estudio en este libro.

6. *Formas de acceso a la propiedad*

El último estudio es quizá uno de los más interesantes, en cuanto que las tendencias sociales de este contrato van siempre en la dirección de facilitar el *desideratum* de todo arrendatario, que es pasar a ser propietario de la tierra que cultiva. El artículo 84 de la vigente Ley reconoce los derechos de tanteo y retracto o adquisición preferente en caso de transmitirse la finca a un tercero. Pero, por otro lado, la facultad más destacable es la posibilidad de la adquisición forzosa por el arrendatario, regulada en los artículos 98 y siguientes. El autor estudia detalladamente

ambos supuestos y resalta la prohibición del artículo 84, 2, según el cual, una vez ejercitado el derecho de acceso, el arrendatario no podrá enajenar, arrendar ni ceder la finca hasta que transcurran seis años; si la hipotecase, no se podrá ejecutar la hipoteca hasta después de los seis años. Lo que realmente se pretende es que el arrendatario que ha pasado a ser dueño permanezca en su cultivo por un plazo suficiente para evitar el fraude de que especule con una adquisición excepcional. En cuanto a la naturaleza jurídica de esta prohibición, entrando de nuevo en el terreno registral, hay que decidirse entre si se trata de una verdadera prohibición de disponer que cierra el Registro, o sólo origina una posibilidad de resolución a instancia de parte; creemos que el número 3 del artículo 84 se inclina sin duda por la segunda solución, al decir que entonces podrá el arrendador pedir la resolución del contrato originario, recuperando la propiedad de la finca. Entonces, aunque Gil Robles entiende que hay una vuelta íntegra a la situación anterior, o sea, que la finca vuelve a estar arrendada, estamos más de acuerdo con la opinión de Cobacho Gómez, autor de este libro, de que debe ser sancionado el arrendatario que incumplió la norma legal, dando por resuelto el contrato y dejando libre la finca al propietario.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

NAVARRO HERNÁN, M.: *Práctica procesal civil, constitucional y comunitaria*. Madrid, 1987. Un tomo de 758 págs.

Recuerdo que un viejo Abogado de mi pueblo, que se había pasado la vida litigando, me decía, en mis ya algo lejanos tiempos juveniles, que para ganar un pleito hacen falta tres cosas: tener razón, saberla pedir y... que te la quieran dar. La última tiene relación con aquel dicho malicioso de que justicia es lo que en sala de cinco quieren tres, pero esto ahora no vamos a discutirlo. La primera condición, el tener la razón, debía ser obvia, pero también habría algo que hablar sobre el caso, aunque tampoco lo haremos.

Nos queda el segundo punto: saberla pedir. Y es que al ejercitar una acción, que tenga fuerza y base en el aspecto material, es muy importante también contemplar su faceta formal, eligiendo el procedimiento adecuado que conduzca a conseguir el fin propuesto. No hay más que ver que algunos defectos procesales pueden originar inadmisiones y fallos adversos, sin entrar siquiera en el fondo.

Por otro lado, las leyes procesales son áridas, múltiples y no demasiado claras. En la Licenciatura, el Procesal era una de las asignaturas más temidas y oscuras... junto con la semidesconocida Ley Hipotecaria. Y ya en el ejercicio de la profesión, el Procesal otra vez se torna en valladar difícilmente salvable a la hora de iniciar un pleito o de responder a una demanda. Si a esto se añade que los textos de las centenarias Leyes de Enjuiciamiento y la Orgánica del Poder Judicial han sido sustituidos recientemente y «adornados» con otras regulaciones orgánicas o procesales, se comprende la enorme dificultad global del tema.

Por ello este libro práctico y actualizado resulta un respiro valioso

para ayuda de los profesionales y hay que agradecerlo a este Abogado en ejercicio que acomete y culmina con éxito esta tarea tan difícil que el propio autor califica de imprudencia casi temeraria. Efectivamente, tal como nos dice él mismo, de un lado comporta vencer muy serios obstáculos para condensar y poner al día el cúmulo de enrevesadas normas procesales que en la actualidad nos anegan, algunas de cuño foráneo, como las de la Comunidad Económica Europea, y que han irrumpido en desconcertante tropel; de otra parte, se corre el riesgo de ver cómo rápidamente se esclerotizan algunas de las arterias procesales por donde discurre el espíritu de tales normas.

Sin embargo, ya hemos dicho que sale muy airoso del trance y nos proporciona una auténtica «guía procesal» que, además de una total utilidad práctica, aporta trazos doctrinales y jurisprudenciales muy valiosos, completando el entramado de la normativa procesal actualmente aplicable. Y esto no sólo en las materias civil y mercantil dentro del clásico encuadre nacional, sino también en las nuevas facetas de las normativas autonómicas, constitucionales y de las Comunidades Europeas. O sea, que éramos pocos... y nos caen nuevas cataratas legislativas, con nuevos procedimientos, nuevos tribunales y hasta nuevas triquiñuelas procesales que usarán los avispados que no han de faltar.

Por eso bueno será conocer el paño a la hora de «pedir la razón», para prevenir dificultades y allanar el camino que nos lleve a obtener la justicia solicitada. Y este libro, lo repetimos, puede ayudar grandemente a facilitar el ejercicio de la abogacía no sólo a los estudiantes y a los abogados noveles, sino también a los maduros que han de enfrentarse con las novedades autonómicas, constitucionales o europeas antes apuntadas. A tal fin, el autor divide la obra en cuatro libros, como vamos a exponer.

LIBRO I.—*El ejercicio de la potestad jurisdiccional civil*

La potestad de juzgar se atribuye a los Tribunales de Justicia, los cuales, en el ejercicio de tal potestad conocerán, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, de todas las materias que se susciten en territorio español con arreglo a lo establecido en la Ley Orgánica del Poder Judicial y en los Tratados internacionales en los que España sea parte. Después de esta entrada solemne y de presentación, el autor pasa a estudiar la nueva organización judicial española, considerando a continuación las extensas reglas que delimitan las competencias de esos Tribunales, sea por razón de la materia y cuantía, por la función y por el territorio, así como el fuero convencional dimanante de la sumisión expresa o tácita de las partes, con abundantes limitaciones en diversas leyes especiales que repasa, para acabar con las figuras del arbitraje de derecho y de equidad. Dentro de este libro I estudia los fueros y normas a seguir en los pleitos originados por las distintas acciones personales y reales y los múltiples juicios especiales, expresando en cada uno de ellos las reglas referentes a la demanda, requisitos legales, competencia, legitimación, postulación y procedimiento correspondiente. Bajo el título de «Competencia por conexión», incluye el estudio del litisconsorcio, voluntario o necesario, y la acumulación de autos, así como las tercerías y las cuestiones o conflictos de competencia.

LIBRO II.—*El ejercicio de la potestad jurisdiccional constitucional*

Aquí se trata ampliamente de los procedimientos que pueden seguirse ante el Tribunal Constitucional, regulados en su Ley Orgánica, la cual desenvuelve lo dispuesto sobre el particular en la propia Constitución. Según estos cuerpos legales, el Tribunal Constitucional es competente para conocer los recursos de inconstitucionalidad y de amparo, los conflictos constitucionales de competencia y las impugnaciones previstas en el artículo 161, 2.º, de la Constitución, entre otros. El autor estudia detalladamente cada una de las actuaciones posibles, exponiendo antecedentes, conceptos, Derecho comparado, legalidad vigente y jurisprudencia. Se detiene de modo especial en el procedimiento a seguir en los recursos de amparo y en la protección jurisdiccional de los derechos fundamentales de la Ley de 26 de diciembre de 1978, que son los más frecuentes y de singular importancia para la abogacía en la práctica.

LIBRO III.—*Tribunal de las Comunidades Autónomas y Estatutos*

Establecida por el artículo 152 de la Constitución la posibilidad de la creación de los llamados Tribunales Superiores de Justicia en cada Comunidad Autónoma, la Ley Orgánica del Poder Judicial señala en su artículo 72 que dichos Tribunales, cuando empiecen a funcionar por mor de la esperada Ley de Planta, extenderán su jurisdicción al correspondiente ámbito territorial y estarán integrados por Salas de lo Civil, Penal, Contencioso-Administrativo y de lo Social. El autor recoge en cuanto a competencias lo que determina la Ley Orgánica y lo que se dice en los Estatutos de Autonomía de las respectivas regiones.

LIBRO IV.—*De la Comunidad Europea*

Con razón nos dice el autor que aunque la adaptación de nuestro Ordenamiento al de las Comunidades Europeas suscitará problemas de reajuste y aún de rechazo, es evidente que resulta necesario empezar a familiarizarse con este nuevo Derecho que, más o menos paulatinamente, habrá de adquirir plena vigencia entre nosotros. Por la novedad, el libro adquiere aquí un ámbito mucho más amplio que el puramente procesal y práctico, pues se empieza haciendo un estudio del Derecho comunitario, de sus órganos y de las libertades de circulación de personas, capitales y mercancías, de establecimiento y de prestación de servicios (en especial, la abogacía). Se contemplan las diversas fuentes del Derecho comunitario y los caracteres de éste. Entrando ya en la materia específicamente procesal, estudia el Convenio Europeo sobre competencia judicial hecho en Bruselas el 27 de septiembre de 1968, para pasar después a detallar la composición, naturaleza, poderes y procedimiento del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, más conocido por Tribunal de Luxemburgo, así como los procedimientos especiales y recursos que pueden interponerse ante dicho Tribunal. Con un estudio sobre las posibilidades y efectos de la recepción del Derecho comunitario en España, donde se relacionan las disposiciones legales ya adaptadas, acaba

esta interesante materia, toda ella con la importancia práctica que no es preciso ponderar.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

PAU PEDRÓN, A.: *El proceso formativo del Derecho comunitario derivado*. Editorial Tecnos, Madrid, 1988, 220 págs.

Mi relación personal con el autor quizá me impida ser objetivo al enjuiciar este libro. Antonio Pau fue alumno mío durante la preparación de sus oposiciones (y a pesar de ello aprobó, lo que tiene su mérito), luego compañero, y hoy en día maestro y superior jerárquico, y sobre todo amigo desde nuestros ya lejanos tiempos del Colegio Alemán, aun siendo él bastante más joven que yo. Es, además, el «responsable directo» de mis aficiones por el Derecho comunitario, y de mis frecuentes viajes a Bruselas. No obstante el gran prestigio de que goza, a pesar de sus pocos años, hace que mis opiniones no puedan ser tachadas de subjetivas o influenciadas por la amistad.

Creo que nadie mejor que Antonio Pau para abordar este tema. A su extraordinaria formación jurídica añade su gran experiencia en esta materia, sus continuos viajes a las instituciones comunitarias, y su perfecto conocimiento de varios idiomas (alemán, inglés, francés, italiano, etc...), lo que resulta de gran importancia al abordar el estudio del Derecho comunitario, no sólo para poder conocer la doctrina extranjera, sino también para un adecuado conocimiento de los documentos originales, cuya traducción al castellano es con frecuencia muy defectuosa.

Aborda este libro un tema de gran actualidad, desconocido para una gran parte de los juristas españoles. Reviste además enorme importancia, pues no debe olvidarse que estamos en presencia de normas (Derecho comunitario derivado) de directa aplicación en España, incluso su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, por lo que resulta decisivo el conocimiento de su proceso de elaboración, ya que sólo así puede llegarse a un profundo conocimiento de la norma.

Además el proceso formativo de este Derecho se aparta totalmente de cualquier otro, tanto en lo relativo al *iter* que sigue la norma hasta su aplicación práctica, como en lo que atañe a los órganos intervinientes.

Se divide la obra en dos partes, la primera dedicada propiamente a lo que es el proceso formativo del Derecho comunitario derivado y la segunda a otros procesos normativos. Veámoslo:

Primera parte.—Constituye sin duda la esencia del libro que comento. Distingue claramente *la fase de preparación de las normas y la fase de aprobación*. En la primera se aborda con gran detalle la facultad de propuesta de la Comisión, tan esencial que su falta puede provocar la anulación de la norma, si bien la misma está modalizada por el principio de atribución específica de competencia.

Dentro de los orígenes de las propuestas se estudia la enorme importancia que tienen los grupos de interés, perfectamente identificados, lo que no deja de sorprender al lego en este tema.

Una vez elaborada la propuesta (a través de las diferentes fases de documentación, consulta y decisión), se procede a las consultas a los

diversos Comités, cuyos dictámenes no son vinculantes, lo que les quita eficacia.

Finalmente estudia el autor aquellos supuestos taxativos en los que la Comisión tiene no sólo la facultad de propuesta, sino también de aprobación.

La fase de aprobación es sin duda la parte esencial del proceso de elaboración, y a ella se dedica gran parte de la obra que comento. Reviste una gran complejidad técnica. Soy testigo de cómo en reuniones de expertos gubernamentales en el seno del Consejo de la CEE surgen con frecuencia dudas sobre aspectos formales de la elaboración de normas. Se estudian a lo largo de estas páginas la transmisión de la propuesta al Consejo, el largo camino de su revisión técnica a través de diversos comités, grupos y subgrupos de trabajo, la aprobación o rechazo de la propuesta (con o sin modificaciones) por parte del Consejo, con una detallada explicación de los sistemas de votación, no siempre fáciles de comprender, las consultas al Parlamento (carente de poder legislativo, como es conocido, y cuyos dictámenes no son vinculantes) y al Comité Económico y Social y la participación de los Estados miembros en este proceso, con una alusión al peculiar sistema autonómico español. Finalmente aborda el autor la publicación, notificación y entrada en vigor de las normas, con el problema de la publicación interna del Derecho derivado, y su recepción a los Ordenamientos de cada país.

Segunda parte.—Más breve que la primera, aborda el estudio de otros procesos normativos, estudiando sucesivamente el proceso formativo: 1) de las normas de ejecución o desarrollo (aunque estas normas es dudoso que puedan incluirse en el Derecho comunitario derivado: Simplemente resaltar cómo la facultad de desarrollo está atribuida a la Comisión); 2) de los actos normativos y los actos no obligatorios (decisiones, recomendaciones y dictámenes); 3) del Derecho primario (donde alcanza quizá su máxima expresión el difícil equilibrio de poderes que trata de mantener el sistema jurídico comunitario); 4) de los acuerdos internacionales (con su distinción entre los acuerdos previstos por los Tratados y los no previstos, siendo a su vez los primeros acuerdos comerciales, de asociación (cuya distinción es difícil) y de vinculación con organizaciones internacionales). Aborda el autor, finalmente, el estudio del proceso formativo del Derecho derivado en el Proyecto de Tratado de Unión Europea.

El libro se inicia con un prólogo del Catedrático Garrido Falla y una breve nota preliminar del propio autor, en la que expresamente hace profesión de fe europeísta, a la que me adhiero plenamente.

Estamos en presencia de una obra de lectura imprescindible para todo aquel que desee comprender el complejo proceso formativo de las normas que integran el Derecho comunitario derivado. Recomendando su estudio no sólo a aquellos que se inicien en el conocimiento del Derecho comunitario en general, sino también para aquellos que ya hayan profundizado en el mismo, pues sin duda comprenderán mecanismos de formación de normas antes desconocidos.

MANUEL CASERO MEJÍAS

GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. Editorial Civitas, Madrid, 1988. Un tomo de 924 págs.

El ejercicio de la profesión de Registrador de la Propiedad es bastante más difícil de lo que externamente pueda parecer. La función de calificar está muy lejos de ser automática; si lo fuera, bastaría un ordenador para llevarla a cabo. Por el contrario, requiere unos conocimientos, un tacto, una profesionalidad en suma, que implican toda una preparación y un no menor cuidado para que sólo alcancen a gozar de la apetecida protección registral los derechos idóneos y no se «cuelen» en los asientos situaciones poco o nada jurídicas. Hay que saber el suficiente Derecho en sus distintas ramas, para después pasar por el ariel del Derecho Hipotecario, todo ello como requisito imprescindible para poder calificar debidamente los actos que pretenden la seguridad de la inscripción.

Los Registradores no son autómatas, sino profesionales jurídicos en toda la extensión de la palabra, cuyo prestigio ni siquiera es preciso ponderar, porque está generalmente reconocido. En su callada labor de cada día, en los más diversos Registros de España, cumplen su misión fielmente y con presteza, proporcionando al tráfico inmobiliario y mercantil la seguridad y la agilidad imprescindibles para nuestra época. Todos ellos, que inicialmente hubieron de superar la dura oposición de ingreso, manifiestan su talla de buenos juristas, llevando correctamente su Registro, que ya es bastante. Pero, entre ellos, hay otros que además exteriorizan esa especial preparación publicando libros y trabajos diversos que demuestran la valía de sus autores y manifiestan el ambiente doctrinal y de trabajo que es normal en la profesión.

Uno de estos profesionales prestigiosos y trabajadores es el autor de este libro que presentamos, José Manuel García García, que ingresó con el número 1 de la promoción de 1968, demostrando pronto con obras lo merecido de ese puesto, producto de una calidad y formación extraordinarias. Las páginas de las Revistas jurídicas en general y de las publicaciones peculiares del Colegio de Registradores están llenas de sus trabajos; hace poco más de un año ha publicado el Código de Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil que es una ordenación perfecta de toda esta normativa de utilización constante. José Manuel es siempre el compañero al que pueden acudir los demás que tengan alguna duda, en la certeza de obtener aclaraciones decisivas. Además, tenemos que destacar la sencillez con que actúa, sin dar a lo que hace la importancia que realmente tiene. Como dice de él otro compañero, el Registrador de Madrid Torres Bollaín, José Manuel incluso prescinde de toda «pedantería civilística» que a veces podría ser necesaria y escribe siempre en tonos comprensibles y con un lenguaje absolutamente claro.

Pero como no queremos seguir hiriendo la modestia natural del autor, vamos con el libro. El Derecho Hipotecario es difícil, árido y está en las alturas, es doctrinario y abstruso. Cosas así se oyen y leen a diario, pero son verdades a medias; carece de base la afirmación de que el Derecho Hipotecario está lejos de la realidad, que no es aplicable al caso palpitante, a la vida jurídica de cada día. Siete ejemplos, entre los siete mil o más posibles, extraídos de la realidad, sirven el autor, en el comienzo de su libro, para demostrar que el Derecho Hipotecario surge para resolver problemas de la vida jurídica real y no para ocuparse de meras

apariencias conceptuales o formales. Al comprar un piso hay que averiguar si el trasmitente es el verdadero dueño y puede venderlo, saber si tiene hipotecas o cargas que después nos graven y protegerse de una tentación de doble venta; cuando la finca es nuestra, supone una base crediticia con la garantía hipotecaria, es a la vez base económica para asegurar créditos mediante las anotaciones de embargo; y en los aspectos sociales del agrarismo o el urbanismo, el Registro nos ayuda de modo insuperable, por ejemplo, en la concentración parcelaria o en la determinación de los volúmenes de edificación. Así de sencillamente, José Manuel García nos demuestra que el Derecho Hipotecario, aunque sea un tanto difícil, conceptual y formal, es también práctico y previene o soluciona problemas muy concretos tanto al jurista práctico como al españolito corriente y moliente.

Con estos ejemplos empieza el capítulo I, dedicado a la Publicidad registral y el Registro de la Propiedad en general. El autor define al Derecho Hipotecario como el conjunto de normas y principios que tratan de la publicidad de situaciones jurídicas de trascendencia real a través del Registro de la Propiedad, examina la publicidad registral y pasa a contemplar el Registro en sus tres conocidas acepciones de oficina, conjunto de libros e institución jurídica, analizando estas ideas y aportando un cúmulo de datos y citas doctrinales, legales y jurisprudenciales que ya serán la tónica general a lo largo de todo el libro. Supone un estudio completo de los aspectos de información y creación jurídica del Registro, así como de su función colaboradora y de su faceta social acorde con las corrientes modernas.

En el capítulo II aborda el concepto y los caracteres del Derecho Hipotecario y de la sistemática para su estudio. Para José Manuel García, el Derecho Hipotecario está compuesto por una pluralidad de normas que en esencia son de Derecho civil, aunque comprende también normas relacionadas con otras partes del Derecho. Es conocida la discusión sobre la naturaleza del Derecho Hipotecario y su posible autonomía; opiniones para todos los gustos se han emitido, pero el autor se inclina por la tesis de que en definitiva se trata de la aplicación al Registro de normas fundamentalmente civiles, aunque no falten de otras ramas.

Las relaciones del Derecho Hipotecario con otras disciplinas jurídicas ocupan el capítulo III y partiendo de la idea expresada de que su base radica en el Derecho civil, conjuga las normas hipotecarias con las procesales, administrativas, urbanísticas, agrarias, mercantiles, notariales, fiscales, laborales, penales, canónicas e internacionales, para terminar con las novísimas cuestiones que producirá la informática con su entrada en el campo del Derecho Hipotecario, todo ello con una exposición exhaustiva de las cuestiones que surgen al paso.

Los antecedentes históricos de la publicidad registral se estudian, los generales en el capítulo IV, los de la legislación hipotecaria española en el capítulo V la Ley Hipotecaria de 1861 en el VI, las Leyes de 1869, 1909 y las reformas de 1944-46 en los capítulos VII al IX; al Reglamento Hipotecario de 1947 y todas sus reformas posteriores hasta la de 30 de diciembre de 1987, se dedica el capítulo X, todos ellos con gran amplitud y lujo de textos históricos.

El problema de la relación entre el Código Civil y la Ley Hipotecaria es abordado por el autor en el capítulo XI, recogiendo las discusiones

doctrinales sobre la prelación de fuentes aplicables en esta materia cuando se cruzan sus disposiciones respectivas. Analiza las opiniones de La Rica, Núñez Lagos y Lacruz Berdejo, inclinándose por la tesis del respeto mutuo y recíproco entre el Código y la Ley Hipotecaria, aunque no deja de reconocer que existen algunos aspectos concretos en que no hay paridad absoluta de regulación, tales como la inscripción constitutiva de la hipoteca, las relaciones entre tradición e inscripción, la configuración del tercero hipotecario, las fechas de cómputo para ejercitar retractos legales, las prelación en las anotaciones de embargo y la prescripción.

En los capítulos XII al XV se estudian con mucha amplitud numerosos sistemas registrales del Derecho comparado. Tomen nota: Francia, con su especialidad en Alsacia-Lorena, Portugal, Italia, Bélgica, Alemania, Suiza, Austria, Rusia y países del Este, Australia, Inglaterra, Estados Unidos de América, Argentina, Brasil, Venezuela, México y Puerto Rico. En todos ellos nos expone sus ideas generales, caracteres, principios básicos ordenadores, efectividad y organización en un variado abanico de opciones y sistemas, mostrados además con una actualización total. También en relación con la materia de sistemas comparados, se recogen en el capítulo XVI los siete Congresos Internacionales de Derecho Registral que se han celebrado hasta ahora, con sus declaraciones, ponencias, comunicaciones y trabajos. Todo ello dentro del ámbito del Centro Internacional de Derecho Registral, el conocido CINDER, en el que tanta prevalencia tiene España, ya que este Organismo tiene su actual sede en Madrid y es un Registrador español su Secretario General. Estos Congresos tienen gran importancia, pues nacieron como un medio para conseguir cierta universalización de principios hipotecarios comunes en los distintos países y para intentar la aproximación de las técnicas de cada legislación; tienen también finalidades de estudio de figuras e instituciones concretas de difícil configuración o de importancia especial, llegando a consideraciones generales de interés.

Con el capítulo XVII el libro entra en lo que siempre se ha considerado la materia núcleo de nuestra rama, en los «principios hipotecarios». José Manuel García los define como las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral. A seguido, hace una clasificación entre los que se refieren a los efectos de la inscripción y aquellos que miran a los requisitos de tal inscripción, enumerándolos y señalando sus caracteres básicos. Al principio del capítulo el autor hace referencia a la polémica, que califica de bizantina, sobre si es adecuado o no hablar de «principios»; al final se refiere a los tópicos antihipotecarios que algunos han difundido. Nos parece sensata y centrada la postura de José Manuel García; para todos los que hemos quemado horas y horas de nuestra juventud estudiando los principios, esta palabra tiene casi el aroma y las reminiscencias del primer amor. No es cursilería, es afecto; por favor, que no nos discutan la realidad de unos principios hipotecarios en los que nos hemos formado y con los cuales trabajamos a diario.

Abre la marcha el principio de inscripción, al que el autor dedica gran amplitud, ocupando los capítulos XVIII al XX. Para José Manuel García es el que determina el valor de la inscripción respecto a la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho real inmobiliario en su vida normal y prescindiendo de sus patologías. Estudia los

distintos sistemas registrales, según concedan a la inscripción valor declarativo o constitutivo, contemplando los varios casos de ésta en el sistema español, para seguir con la tesis de los que consideran a la inscripción como conformadora, configuradora o cuasiconstitutiva respecto a terceros. Hace un estudio completísimo del artículo 313 de la Ley Hipotecaria, interpretándolo en relación con esta concepción conformadora del derecho real, tanto en su aspecto material como procesal. Y acaba la materia con la cuestión tan debatida de las relaciones entre inscripción y tradición, de gran relevancia no sólo teórica, sino práctica en cuanto que nuestro sistema adquisitivo exige no sólo el título o contrato, sino también el modo o tradición.

La pregunta de si la inscripción sustituye a la tradición ha sido contestada de diversos modos por Roca Sastre, Sanz, Hermida, La Rica, Lacruz y Albaladejo y últimamente por Giménez Roig. El autor, por su parte, analiza en su libro todas estas teorías y la jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de tradición instrumental y mantiene la posición de que tal tradición instrumental no puede quedar desvirtuada más que por las declaraciones que resulten de la propia escritura, por lo que la tradición es elemento constitutivo de la adquisición dominical, junto al título; la inscripción configura o conforme el derecho ya nacido, dándole eficacia *erga omnes*.

El principio de legitimación registral ocupa desde el capítulo XXI al XXV, final de este primer tomo. Siguiendo a la generalidad de la doctrina José Manuel García define la legitimación registral o de presunción de exactitud como aquel principio en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces y como consecuencia de ello, al titular registral se le considera legitimado para actuar como tal titular en el tráfico y en el proceso, en la forma determinada por el propio asiento. Su fundamento, nos dice el autor, radica en la necesidad de protección jurídica de la apariencia, en el principio de seguridad jurídica, basado en la legalidad de los actos que acceden al Registro, lo que hace presumir que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular.

Son caracteres de esta presunción de exactitud: ser *iuris tantum*, comprender la integridad del derecho y hacer equivalente la posesión del artículo 38 de la Ley Hipotecaria a la del artículo 448 del Código Civil. La presunción de exactitud se extiende a todos los efectos legales, positivos y negativos, a cualquier titular registral, a la existencia y ejercicio del derecho en toda su amplitud y a todo tipo de asientos; en cuanto a los datos físicos y descriptivos de la finca, ni la doctrina ni las disposiciones legales o reglamentarias, ni la jurisprudencia son unánimes y por ello el autor recoge toda la gama de resoluciones sobre el particular.

Como consecuencias sustantivas de la legitimación registral, José Manuel García estudia la facultad de disponer que la Ley concede al titular y la presunción posesoria, objeto ésta de diversas interpretaciones, las cuales son parcialmente válidas y pueden concretarse en la síntesis del autor, para el cual al titular registral se le presume poseedor civil, pero no hay inconveniente también en establecer una posesión natural, aunque ésta puede ser desvirtuada. Otra consecuencia de este principio de legitimación registral es que el titular ha de ser tenido como tal en el ámbito extrajudicial, mientras no se demuestre judicialmente lo contra-

rio. Así opina el autor recalcando que estas consecuencias operan precisamente en virtud de la inscripción y no por la escritura pública solamente, pues ésta se mueve en otro ámbito diferente de esta publicidad.

Las consecuencias procesales del principio de legitimación registral las sistematiza José Manuel García en las tres posibles situaciones del titular: Como demandante, como demandado y como tercero, desarrollando los cinco apartados del artículo 38 de la Ley Hipotecaria que abarcan todas estas posibilidades. Ilumina las teorías con varias significativas sentencias del Tribunal Supremo, que son analizadas concienzudamente a lo largo de dos extensísimos capítulos, densos de ciencia hipotecaria, para acabar con el estudio completo del proceso especial del artículo 41 de la Ley Hipotecaria al que dedica capítulo aparte.

Este proceso del artículo 41, introducido por la reforma de 1944-46, es una de las consecuencias más importantes de la legitimación registral y concede al titular la posibilidad de ejercitar sus derechos inscritos por vía de este procedimiento especial, sumario y provocatorio. Se ha discutido si es de ejecución, cognición, sumario ejecutivo o mixto, siendo esta última la opinión del autor que lo considera un proceso a dos vertientes, pues tiene un aspecto de ejecución y otro de cognición, derivados de las presunciones de exactitud del asiento y de posesión. Examina las diferentes fases procesales del artículo 41 desde la demanda hasta la posible contradicción y sus limitadas causas, analizadas pormenorizadamente, hasta llegar a la sentencia y recursos.

Hasta aquí llega el libro y aquí acaba nuestro intento de sacar adelante una síntesis, que consideramos bastante fallida e incompleta. Soy incapaz de resumir 924 páginas pletóricas de buena ciencia, opiniones valiosísimas y un verdadero aluvión de citas, datos y sentencias.

La obra, amigo José Manuel, es perfecta. Merece un rotundo «diez» y un aplauso unánime y cerrado. Este es solo el primer tomo y aún queda bastante materia por exponer para que llegue a ser el «cuento acabado» que sus hijos desean, según nos dice el autor en la expresiva dedicatoria. Enhorabuena a José Manuel por lo que ya lleva dicho y expresarle el deseo de ver pronto el tomo venidero, en la certeza de que alcanzará parejos niveles. Con obras así se consolida y aumenta el prestigio del autor y, de paso, el del cuerpo profesional al que honrosamente pertenece.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS