

MIQUEL CALATAYUD, J. A.: *Estudios sobre extranjería*. Librería Bosch, 1987.

Hay tres o cuatro razones para traer esta obra a recensión. La primera, es que se trata de una obra importante, seria y que supone una aportación decisiva a la hora de estudiar en todas sus dimensiones la figura del extranjero. La segunda, es que es una obra de actualidad que recoge y estudia los tres puntos legislativos más recientes: la Ley de Extranjería y la Ley y Reglamento de Inversiones Extranjeras. La tercera, es que el autor es un Registrador de la Propiedad, compañero, amigo y colaborador de esta Revista a quien *prometi* en su día ofrecer a los lectores mi punto de vista. La cuarta, es que he vivido las sucesivas etapas de la confección del libro, desde que empezó a crecer hasta que ha alcanzado no la mayoría de edad, sino la madurez, tratándose de una obra nueva, hecha paulatinamente con materiales propios y leyes nuevas.

He apuntado cómo a MIQUEL CALATAYUD (cuidado, que es MIQUEL y no MIGUEL) le había *prometido* —que no jurado— hacer la recensión de este libro que no supuse iba a alcanzar la temeraria paginación que se acerca al millar y ahora, al ver su tamaño, pensé que si se lo hubiera *jurado* difícilmente hubiera encontrado una razón para no hacerlo. Con la «promesa» me ha entrado pereza, pero la he superado, pues en verdad ha sido siempre mi guía la idea de que antes de prometer debe uno pensarlo, pero después de haber prometido hay que cumplir siempre. Los juristas eso lo llevamos a rajatabla en recuerdo de las viejas instituciones que perfilearon la forma de obligarse en España. Más solemne es el *juramento* y que quizá obligue más, sobre todo si es *decisorio* o vincula a decir la verdad en estrados, pero hoy parece que al «juramento» se le concede un parentesco con lo religioso y litúrgico, tratándose de arrinconarlo. Aunque esto, como lo de la mano derecha, la izquierda, el puño izquierdo o derecho, no pasan de ser símbolos a los que los pueblos primitivos seguimos apegados...

Dejemos los símbolos y vayamos al libro y a su autor. El autor es «de fondo», no de superficie. Lo digo con la doble intención de la frase, pues cuando entré en su despacho, lleno de libros, vi infinidad de trofeos ganados por este hombre en «ratos libres», practicando el atletismo. Con la misma energía, con el mismo impulso, con las mismas horas de entrenamiento, se ha decidido a escribir este libro y ha conseguido, empleándose a fondo, una gran obra merecedora de medalla. La obra, que está prologada por VICENTE TORRALBA SORIANO, Catedrático de Derecho civil de la Universidad de Barcelona, puede calificarse, siguiendo al prologuista, de exhaustiva, completa y crítica de la reciente Ley de Extranjería. A mí

me asombra que sobre los extranjeros se pueda escribir tanto, ni siquiera invocando el principio de «reciprocidad», pues una vez que intenté algún balbuceo a este respecto sólo di la talla en cuarenta minutos de conferencia.

La obra, que está dividida o estructurada en diecisiete capítulos, tiene a mi entender —humilde entender— dos partes: una, en la que el autor disecciona la figura del extranjero en su conjunto de derechos, protecciones y vinculaciones, y otra, en la que ya el extranjero se enfrenta para su protección con el Registro de la Propiedad y con la Comunidad Económica Europea en la triple proyección de los principios de libertad que se establecen.

No creo que se me enfade el autor si reduzco a estas dos partes mi recensión. La obra va documentada, aunque para mí le falta un índice de conceptos y otro bibliográfico, pues el sumarial sirve al experto, pero no al iniciado. Como es obra «para rato» me imagino que el autor me hará caso, y en sucesivas ediciones añadirá esto que digo.

A) CONSIDERACIONES GENERALES

Esta parte de la obra que comprende —según mi esquema expositivo— los primeros catorce capítulos, enfoca desde el primer momento el concepto de nacionalidad, de extranjería y del encuadre que constitucionalmente debe tener el extranjero en su dicotomía de derechos compartidos con los españoles y derechos excluidos.

El autor ha preferido considerar al extranjero ya en España para diseñar el problema de su libertad personal y de sus posibles límites a través de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y las detenciones preventivo-administrativas de la LOE. Todo ello íntimamente relacionado con los temas de las autorizaciones judiciales de ausencia, procedimientos de expulsión y extradición.

Inmediatamente después el autor examina la entrada y permanencia del extranjero en España, cosa que yo hubiera hecho antes, pero los esquemas que maneja cada autor no suelen coincidir. Coincidimos en los elementos personales, reales, formales y efectos, pero en otras cosas nos distanciamos, afortunadamente, pues ello es un enriquecimiento de visiones diferentes. El estudio en este punto está sometido a ese plural conjunto de situaciones en que el extranjero puede contemplarse y que aquí ocuparía gran espacio, pues los casos son muy amplios.

Tres capítulos destina el autor a exponer los temas del extranjero y el derecho de trabajo, fundamental problema para todo aquel que pretende un medio de vida al amparo de una legislación que lo protege; el otro capítulo es el referente al extranjero y el principio de seguridad jurídica en el que el autor me hace el honor de citarme abiertamente y, por último, el tercer capítulo (VII en la obra) está enfocado para exponer con minuciosidad la posición del extranjero ante el documento notarial, sus posibilidades, sus requisitos y sus efectos.

Sucesivamente en diversos capítulos se estudia el tema del procedimiento sancionador regulado en la Ley de Extranjería ante las infracciones administrativas, distinguiendo los esquemas generales del mismo

y las posibles situaciones personales o subjetivas que matizan los supuestos.

Por último, se estudian los diferentes enfoques de la protección jurisdiccional de los «derechos no constitucionales» y de los «derechos constitucionales», así como los derechos que genéricamente le atribuyen al extranjero la Constitución Española, materia que ocupa tres grandes capítulos que cierran lo que para nosotros es la primera parte de la obra.

B) EL EXTRANJERO, EL REGISTRO Y LAS COMUNIDADES

En esta parte de la obra —parte que no podía faltar— se contempla al extranjero ante la protección registral. Para llegar a ello el extranjero ha de cumplir una serie de requisitos impuestos por la legislación española en orden a su acceso a la titularidad dominical, en su doble proyección onerosa y lucrativa, en materia de inversiones, etc. Claro que la figura del extranjero aquí se funde con la documentación y el autor, por ello, distingue entre el extranjero que interviene en un documento y el documento procedente del extranjero. Esta parte es de gran utilidad en el diario quehacer de la calificación registral.

Se completa el estudio con tres últimos capítulos en los que, con un gran alarde, el autor hace gala de síntesis y partiendo de lo que él llama introducción y la distinción entre Derecho primario y Derecho derivado, va plasmando la significación de la Comunidad Europea en el Derecho laboral, para luego examinar las consecuencias de la libertad de circulación y la de establecimiento y prestación de servicios. La obra se cierra con un Apéndice legislativo en el que se recogen esa serie de disposiciones aparecidas cuando ya la obra estaba cerrada y en imprenta. Hace años se hablaba de una «legislación motorizada», pero hoy día hay que empezar a pensar en una legislación que se produce a base de ordenadores electrónicos... y así los que aún escribimos con pluma —que no bolígrafo— vamos en desventaja y tenemos que acudir al Apéndice.

Resta únicamente felicitar al autor que debe estar ya pensando en hacer una nueva edición de la obra que se la han «quitado materialmente de las manos» y es que «lo bueno en el arca se vende».

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Código de Legislación Hipotecaria y Registro Mercantil*. Editorial Civitas, S. A., Madrid, 1986.

En la obra dramática de *La Vida es Sueño*, el personaje central —Segismundo— termina uno de sus parlamentos diciendo algo así como que «la vida es sueño y los sueños sueños son...». En mis «sueños» editorialistas tenía pensado y, a punto de entregar a la imprenta, un trabajo importante de un compañero que tuvo la paciencia de poner notas de legislación, jurisprudencia y correlación de artículos al texto vigente de la Legislación Hipotecaria y su Reglamento de aplicación. La labor era buena,

hasta el punto que pudo ser utilizada por una entidad oficial para lanzar una edición sobre el tema.

Pero la cosa no pasó de ser un sueño, pues cuando ya todo estaba a las puertas de la publicación la Editorial Civitas aparece con este volumen de casi mil páginas y del que es autor GARCÍA GARCÍA (J. M.), nuestro ilustre compañero. Si balón quita pelota, si el pez grande se come al pequeño y si el primero excluye al segundo... es evidente que esta publicación que traemos hoy a recensión tenga dos claras proyecciones: la alegría que supone ver condensadas en tan pocas páginas toda la legislación hipotecaria concordada y la tristeza de no haber podido ser nosotros los que hubiésemos lanzado la publicación. Debemos respetar el lema del Cuerpo: *prior tempore, potior iure*...

Habría que conocer personalmente al autor para enjuiciar mejor su gran labor. JOSÉ MANUEL GARCÍA es de esas personas que pasan por la vida suavemente, sin hacer mucho ruido, salvo cuando es necesario, y se refugia siempre en su modestia para ofrecer obras de calidad y cantidad. Creo que es la postura de los sabios o, por lo menos, de los estudiosos e investigadores. Cualquiera que me oiga un chiste —bien contado, por supuesto— podrá pensar «¿Es este el CHICO que estudiamos?». La imagen de JOSÉ MANUEL es de reposo, de tranquilidad, de sosiego, pero me imagino que en esas horas de trabajo —robadas a la institución familiar— tendrá la grandeza del nerviosismo, la obsesión y la dimensión del investigador que trata de rematar su obra en su exhaustiva realización.

Resulta muy difícil explicar al posible lector de la obra el esfuerzo que ha supuesto su realización. Hoy día, quizá, el auxilio de los ordenadores electrónicos y la biblioteca fichada y metida en un «aparatejo» de esos, puede simplificar grandemente la labor, pero me da el «pálpito» que esto está hecho «a mano», descolgando libro a libro, anotando, punteando, relacionando y aportando. Yo, que pertenezco a la era del plástico y no a la de la electrónica (aunque comprenda a ésta, pero no sepa poner en hora los relojes acuáticos), sigo adscribiendo a determinados compañeros a esa época y puede ser que me equivoque, pero aún así, la labor que se contempla es de «Ministerio de relaciones exteriores e interiores».

Vamos a sintetizar el contenido de la obra distinguiendo —con libertad de interpretación— los siguientes puntos:

A) LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

En esta parte el autor —ocupando dos libros— reproduce la Legislación Hipotecaria básica, el Reglamento del Registro Mercantil, la Ley de Ventas a Plazos y la Ordenanza para su Registro. La verdad es que resulta un auténtico alarde lo que podríamos llamar «letra pequeña» de las citas a que se remite cada párrafo de la legislación expuesta. Hay en ellas remisiones inevitables a preceptos complementarios de la legislación básica y otras a la legislación en relación con la misma; hay en ellos síntesis de doctrina, bibliografía y llamadas a la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros. El autor ha exprimido un limón en cada artículo y ha sintetizado su jugo en el más breve espacio. Hay remisiones, pero también reenvíos de primer y segundo grado.

B) PROPIEDAD URBANA

Lo dicho para la legislación hipotecaria puede ser reproducido aquí —lo cual ya es un gran mérito— manejando la legislación básica urbanística, la de Viviendas de Protección Oficial, la legislación de Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Registro.

C) PROPIEDAD RÚSTICA

Lo tónica apuntada y el trabajo desarrollado en otras materias cobra aquí el mismo plano de justeza y minuciosidad, recorriendo no sólo la legislación agraria, sino la que le puede afectar, como la de Montes.

D) BIENES DEL ESTADO

Es preciso que en una legislación que trata de proteger la propiedad y los derechos que sobre ella se imponen se exponga la materia referente —y poco comprendida— de la propiedad de los bienes estatales y municipales, materia llena de referencias y citas a preceptos sustantivos y registrales.

E) LA HIPOTECA EN SUPUESTOS ESPECIALES

Se expone —y no hay que decirlo ya más, con la misma técnica— lo referente a la hipoteca mobiliaria, la de películas cinematográficas, naval, mercado hipotecario y su desarrollo.

F) LEGISLACIÓN DE EXTRANJEROS

La tremenda «motorización» legislativa ha hecho que el autor, que desarrolla primorosamente la materia, tenga que añadir unos anexos sobre esta materia, así como a otras referentes al dominio público y municipal.

H) LEGISLACIÓN FISCAL

Resulta importantísima esta materia que afecta a las Oficinas Liquidadoras a cargo de Registradores de la Propiedad, aunque el constante afán modificativo puede suponer alteraciones en el texto.

I) COORDINACIÓN CATASTRO TOPOGRÁFICO Y REGISTRO

Es el último de los puntos que desarrolla el autor en el intento de exponer exhaustivamente la legislación complementaria de la hipotecaria. Se cierra la obra con este capítulo y el referente a los índices de sentencias, de autores, de disposiciones y de materias, sin los que la obra sería de muy difícil manejo para los no iniciados en la materia.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

RAMS ALBESA, J.: *Uso, habitación y vivienda familiar*. Editorial Tecnos, Madrid, 1987. Un tomo de 124 págs.

La extensa reforma del Derecho de Familia introducida en nuestro Código Civil por Ley de 7 de julio de 1981 ha merecido ya comentarios de todo tipo de nuestra doctrina y ha de producir abundante jurisprudencia, a tenor de la viveza e importancia de la materia.

El libro que vamos a comentar se ciñe al artículo 96 del Código en su nueva redacción que da, por sí solo, base para toda una serie de problemas no sólo teóricos, sino más bien prácticos y muy candentes. Sabido es que las opiniones doctrinales, según sean, pueden derivar en soluciones muy distintas que los interesados aceptarán o rechazarán, según les vaya en la feria. Los abogados postularán las teorías que mejor vayan a los intereses de sus clientes y los jueces habrán de sopesar las razones para administrar, en conciencia y según ley, la justicia que corresponda y que tendrán que razonar en los consiguientes fundamentos jurídicos básicos.

A la vez que leía este libro interesantísimo, donde el Profesor RAMS ALBESA enfoca el tema espinoso del uso de la vivienda familiar en caso de conflicto, conozco una sentencia del Tribunal Constitucional que quiero resumir porque nos presenta en toda su aspereza el problema humano que se encierra en la barroca prosa del artículo 96.

Separado un matrimonio por sentencia firme, se había adjudicado judicialmente a la esposa con los hijos el «uso» y disfrute de la vivienda, que era arrendada; la propiedad del piso promueve juicio de desahucio por falta de pago, demandando sólo al marido, como titular y firmante del contrato de arrendamiento. Enterada la esposa, pide al Juzgado que se le tenga por parte, lo que no se admite, recayendo sentencia de desahucio por falta de pago, ya que el marido se desentiende y no comparece. La esposa no interpone apelación por considerar que no se le hubiera admitido al no ser considerada parte y ahora promueve recurso de amparo, basado en el artículo 24 de la Constitución. El Tribunal Constitucional otorga el amparo solicitado, anula la sentencia del Juzgado y reconoce a la recurrente el derecho a ser tenida por parte en el juicio de desahucio y a seguirse con ella el pleito que fue promovido contra el marido. La Sentencia, de fecha 31 de octubre de 1986, no define muy claramente la situación y se limita a reconocer la legitimación procesal a la esposa por tener derecho a la posesión arrendaticia, adquirido mediante contrato suscrito por el marido, pero sin que esto suponga que éste ostente la exclusiva de la titularidad ni de la posesión que es en este caso posesión común o coposesión. Aunque el artículo 96, *in fine*, sigue diciendo el fundamento sexto, que requiere el consentimiento de ambas partes, parece referirse a la disposición dominical, tampoco puede alterarse unilateralmente la disponibilidad posesoria de la vivienda, por lo que el exigido consentimiento de ambos cónyuges convierte el interés que ambos cónyuges ostentan en Derecho *ope legis*. Refiriéndose a seguido al artículo 1.320, dado para situaciones normales, termina el fundamento que resumimos diciendo que ambas normas corresponden a la moderna tónica legal de protección del interés común familiar, *que viene a configurar a la familia como sujeto colectivo, como titular comunitario*.

Los casos pueden ser variadísimos y en la práctica no siempre podrá catalogarse con nitidez la verdadera naturaleza jurídica de cada supuesto concreto. Se trata de ver cuándo se nos presenta un auténtico derecho real, sea de uso o habitación, con entidad bastante para ser inscrito en el Registro de la Propiedad; de no ser así, no podrá obtener la calificación favorable. He aquí el problema que presenta y resuelve airoosamente JOAQUÍN RAMS ALBESA, Catedrático de Derecho Civil, en este interesantísimo libro.

Pero nos hemos ido de ligero, acudiendo sin rodeos a las últimas páginas que son las más atrayentes, cuando la verdad es que el autor no aventura opiniones sin base, sino que, por el contrario, sigue realmente los cánones clásicos de los estudios jurídicos. Es decir, se desentraña la teoría general de los derechos de uso y habitación en un completísimo esquema, para pasar después a centrar la cuestión en el destino jurídico que se ha de dar a la vivienda que era familiar y que ya no acogerá a todo su conjunto, sino tan sólo a una de las facciones en que quedará dividida después de la tormenta.

Vamos a seguir la misma marcha del libro que, ya se ve, resulta apasionante y más atractivo según se avanza en sus páginas, en busca de las soluciones que se columbran.

1. *Concepto del uso y la habitación.*—Comienza el libro afrontando los problemas que en teoría se han planteado al construir los conceptos de estos derechos y dice el autor que la comparación con el usufructo a base de la cuantía del aprovechamiento de la cosa oscurece aquellos otros problemas relacionados con los distintos derechos y obligaciones respecto al dueño; las diferencias de orden cualitativo deben primar sobre las puramente cuantitativas. Sigue diciendo que el esquema funcional del *uti-frui*, tal y como se presenta en el usufructo, no puede tomarse en el sentido estrictamente semántico de los términos y por ello trae a colación las diversas doctrinas de autores tanto clásicos como actuales, tal la gradación de GLÜCK, para concluir resaltando que el uso se diferencia del usufructo no sólo en la cantidad del aprovechamiento, sino en otros aspectos cualitativos como la inmediatividad del goce de la cosa ajena, la atención a necesidades vitales y actuales del usuario y el personalismo con que se concibe el goce, que impide su transmisión. Tras recoger la definición que da el artículo 524, 1, del Código Civil y las interpretaciones doctrinales, considera el autor que el uso es un derecho real de goce en cosa ajena, sin injerencias de tercero, incluido a estos efectos el propietario, que menoscaben o imposibiliten el goce directo y estrictamente personal concedido al usuario para obtener los servicios de la cosa destinados a satisfacer sus necesidades y las de su familia.

También examina RAMS ALBESA la esencia de la habitación, que fue instituida como derecho real autónomo, distinto del uso y del usufructo, por una Constitución de Justiniano, limitado a ocupar en una casa las piezas precisas al habitacionista y que, como tal, ha pasado al artículo 524, 2, del Código. Para el autor es la habitación un derecho real sobre cosa ajena, distinto del uso y del usufructo, con finalidad exclusiva de alojamiento, por lo que faculta al titular para ocupar las piezas de una vivienda que a tal fin sean precisas para él y su familia, con las mismas obligaciones y limitaciones que se imponen al usuario.

2. *Sujeto de estos derechos.*—La remisión del artículo 528 del Código Civil parece inclinar a la idea de que pueden ser sujetos del uso y la habitación los mismos que lo son del usufructo. Sin embargo, nos dice acertadamente el autor, la diferenciación finalista de estos derechos da lugar a especialidades y características propias de su estructura. Para la habitación, por supuesto ha de tratarse de personas físicas y para el uso es concebible la persona jurídica como potencial titular al objeto de instalar su sede social. En los derechos de uso y habitación la familia juega un papel decisivo en cuanto que atienden a todos los miembros que rodean al titular y viven en su compañía, pero opina que no debe ser entendida la familia de modo equívoco para determinar el sujeto, de forma directa o indirecta.

3. *Objeto del uso y la habitación.*—Frente a la postura estricta de que estos derechos sólo pueden recaer sobre bienes susceptibles de llenar las necesidades del titular, hay otra doctrina que considera suficiente que el bien sea capaz de reportar cualquier utilidad al usuario. El autor examina casuísticamente algunos bienes, en especial el dinero y cosas consumibles, la propiedad intelectual e industrial, los montes y minas, los animales, los derechos, el patrimonio en globo y las empresas y hasta el uso de panteones o sepulcros, para concluir de este examen que no hay criterios apriorísticos sobre la idoneidad de las cosas para ser o no objeto del derecho de uso. El único límite que en principio puede admitirse viene configurado por la adecuación a un ejercicio del derecho que proporcione al usuario la posibilidad de un goce directo de la cosa sin intermediación jurídica, económica o subjetiva.

4. *La creación del uso o la habitación.*—Dada la remisión general del artículo 528 del Código Civil, estos derechos podrán constituirse por los mismos medios que el usufructo. Pero ahora, nos dice el autor, a partir de las reformas introducidas en el Derecho de Familia en 1981, habrá que admitir como posible el origen legal del uso y la habitación, de acuerdo con lo que disponen los artículos 90-B, 96 y 1.407 de la nueva redacción del Código Civil.

La constitución por acto *inter vivos* de estos derechos no tiene especialidades que resaltar, como no sea la rareza en la práctica de que concurra una causa onerosa. Son más frecuentes los legados en que se constituyen estos derechos, que han de recaer sobre cosas susceptibles de uso o habitabilidad. Es discutible, pero posible, la adquisición del uso o habitación por prescripción, dada la dificultad de diferenciar esta posesión limitada con una mera tolerancia del dueño.

El título constitutivo será, en definitiva, el que marque el contenido de estos derechos y las normas del Código no sólo tienen una interpretación supletoria, sino más bien limitativa. Como nos dice RAMS, si se quieren crear facultades especiales no contenidas en el tipo se podrá constituir tal vez una figura real atípica, un gravamen nuevo sobre la cosa, pero no un verdadero derecho real de uso o habitación.

La posibilidad de la inscripción en el Registro del uso o la habitación está fuera de toda duda, porque son derechos reales de disfrute sobre cosa ajena, señalados nominalmente además en el artículo 2, 2.º, de la

Ley Hipotecaria, aunque no son transmisibles por ser personalísimos; esta es la causa de que no se puedan hipotecar (art. 108, 3.º, LH).

El autor resalta la trascendencia de la función calificadora de los Registradores a la hora de admitir la inscripción de un derecho como de uso o habitación en relación con las interpretaciones amplias que gran parte de la doctrina atribuye a la libertad de configuración que se supone introducida por el artículo 523 del Código Civil; pues de ellos, los Registradores, depende en gran medida velar por la pureza institucional de estos derechos en este tiempo en el que parece pueden resurgir del largo letargo.

5. *Facultades del usuario*.—Acertadamente nos dice RAMS que el artículo 524 del Código Civil transmite una idea del uso que más bien sirve para desvirtuar su naturaleza de verdadero derecho real. Porque el ámbito de facultades se puede concretar en que el usuario tiene derecho a servirse de la cosa, *in natura* y directamente, percibiendo en su caso los frutos de la misma según el título constitutivo o en la medida de las necesidades propias y las de su familia. Cuando el usuario puede servirse de la cosa por sí mismo no plantea problemas, pero sí pueden surgir cuando la producción de utilidades requiere la participación y, por tanto, la coposesión, del propietario; al efecto examina las distintas posiciones y teorías sobre el particular.

En cuanto a los límites en la percepción de frutos, opina el autor que en las cosas naturalmente fructíferas esta apropiación es un aspecto consustancial del uso, sin ampliación alguna. Si el usuario puede utilizar los aprovechamientos de la cosa con el límite de su necesidad objetivada por ciclos productivos, no podrá exigir del dueño del fundo la cantidad necesaria para cubrir tales necesidades, tanto en los casos de insuficiencia de la finca como por defecto de una cosecha determinada.

6. *Deberes del usuario y habitacionista*.—Aquí examina el autor estos deberes en los momentos de la creación del derecho (inventario y caución, por aplicación del artículo 491 CC), en el de su ejercicio, debiendo disfrutar la cosa como un buen padre de familia y en el de la extinción que se concreta en restituir la cosa y sus accesiones *in natura* al propietario.

7. *Intransmisibilidad*.—Aunque la prohibición de traspasar estos derechos es clara y terminante en el artículo 525 del Código Civil, se discute si tal prohibición es esencial o sólo supletoria de una voluntad no expresada del constituyente. El autor repasa las disposiciones favorables a la transmisibilidad, las opuestas y las intermedias y se adhiere a la segunda postura, diciendo que el elemento personal impregna en estos derechos la totalidad de sus efectos y las relaciones entre concedente y beneficiario y por ello no se le puede otorgar a éste la posibilidad de gozar del bien a través de un subrogado. Así se afirma en el artículo 108, 2, de la Ley Hipotecaria, que veta la garantía real, y el artículo 525 del Código Civil, que en su final prohíbe la transmisión «por ninguna clase de título».

8. *Extinción del uso y la habitación*.—El artículo 529 del Código Civil remite a la regulación general del usufructo, añadiendo que estos dere-

chos se extinguen además por abuso grave de la cosa y la habitación. La equiparación con el usufructo tampoco es completa y RAMS hace atinadas aclaraciones a la diversa casuística que puede presentarse. La diferencia que más resalta es que el usufructo no se extingue por mal uso de la cosa (art. 520 CC) y, en cambio, sí hay extinción por abuso en los derechos de uso y habitación (art. 529), sencillamente porque en éstos no puede haber goce indirecto; nos dice el autor que a veces la doctrina e incluso la jurisprudencia ha hecho interpretaciones con consecuencias lamentables, pues siendo el uso y la habitación unos derechos reales de ejercicio directo, no puede haber lugar a medidas precautorias que consistan en privar de goce, sino que se produce la extinción.

9. *Aplicación de estos derechos a la vivienda familiar.*—Una vez expuesta, con rigor e integridad, la construcción teórica y legal de los derechos de uso y habitación, el autor encaja sus conceptos e ideas para aplicarlos a los candentes supuestos que pueden presentarse en la práctica.

La vivienda cumple una función social que el autor califica de «desproporcionadamente importante» en cuanto que es la base del grupo familiar y significa su encuadre en determinados niveles de convivencia; ahora, además, es un bien escaso que origina problemas incluso en situaciones normales.

Pero estos problemas se agravan considerablemente, en cuanto a su tratamiento jurídico, con las incidencias propias de las crisis matrimoniales: separación y divorcio, para tratar de corregir los desequilibrios que ocasiona el desenlace.

En los casos de local profesional o de vivienda habitual, la nueva redacción del artículo 1.407 del Código Civil, dada para la disolución de la sociedad conyugal, configura la posibilidad de que se adjudiquen estos locales en propiedad o constituyendo sobre ellos un derecho de uso o habitación. Esto supone, según el autor, que en el Derecho positivo español se contempla la constitución *ex lege* de estos tipos de derechos de goce sobre cosa ajena.

Pero los supuestos en los que centra su atención son los del nuevo artículo 96 del Código Civil, que dicta las normas sobre el destino de la vivienda familiar en los casos de ruptura de la convivencia. Las diferentes variantes de este precepto son de difícil tratamiento, por lo que la doctrina se ha dividido. El autor recoge las distinciones que hace O'CALLAGHAN sobre este punto: la facultad de ocupar la vivienda será un derecho real si la titularidad es real; si es personal, se dará una cesión; si no hay titularidad, no nacerá derecho alguno de ocupación. Nos dice RAMS que el mayor escollo lo ve en los casos de arrendamiento ya que su Ley especial no contempla el supuesto; ya hemos visto que el Tribunal Constitucional no se ha decidido claramente en este caso y apunta tan sólo un esbozo de solución concediendo la legitimación procesal a la esposa, basada en una tímida «posesión común o coposesión», sin explicar más.

Estudiando el párrafo 1.º del nuevo artículo 96, el autor detalla:

1. Si la vivienda es ganancial, el derecho de uso sólo se genera en las medidas provisionales, pues al llegar el convenio o declaración judicial sobre los bienes, en el estadio definitivo, deja de existir la situación de

ganancialidad y la vivienda se adjudica a uno de los cónyuges o a ambos *pro indiviso*.

2. Si la vivienda es privativa del cónyuge que no ha de ocuparla, surge un derecho limitado sobre cosa ajena que el autor considera como un verdadero y propio derecho real de uso.

3. Si la vivienda correspondía en condominio entre los cónyuges, el cónyuge usuario tiene sobre ella una doble titularidad: en pleno dominio sobre su mitad indivisa y en derecho de uso sobre la mitad restante.

4. En los casos de titularidad de un derecho real limitado de goce habrá que distinguir:

- Si se trata de un usufructo, no hay inconveniente de crear sobre él un derecho de uso.
- Cuando la titularidad sea sólo en uso o habitación, no será posible atribuirlo al otro cónyuge por ser personalísimo.

5. En la vivienda arrendada los problemas se multiplican. La posibilidad de la atribución en uso es práctica diaria en los Juzgados de Familia, sin más justificación que la del artículo 96 del Código Civil, desconociéndose que se implica aquí a un tercero, el arrendador, que ve alterados los sujetos de la relación jurídica de arrendamiento sin que pueda intervenir.

6. En los casos de precario, el cónyuge que ocupe la vivienda ha de serlo igualmente en precario.

7. En la vivienda por razón del cargo, dado su carácter personalísimo, no puede generarse un derecho de uso en favor de otro.

Tras analizar las facultades que conceden los párrafos 2.º y 3.º del artículo 96 del Código Civil al arbitrio judicial, el autor examina las causas de extinción de estos derechos.

Como recapitulación, RAMS ALBESA nos dice que la configuración de estos derechos sobre la vivienda familiar como verdaderos derechos reales tienen no pocas ventajas y menos inconvenientes que predicar que se trata de derechos *ex novo*; también ve ventajas en homologarlos con la pensión compensatoria en los casos del artículo 96, 3. Por último, nos dice que la actual normativa es un compromiso de solución provisional e insuficiente, que ha de requerir un tratamiento mucho más estricto, dado el principio de igualdad entre los cónyuges.

Y nuestra recapitulación, para terminar, es que este es un libro poco voluminoso, pero densísimo; nada de paja, todo es grano. Esos derechos del uso y la habitación que tanto el Código como la doctrina han venido minusvalorando, en su consideración de simples apéndices rarísimos del usufructo, cobran ahora vida plena y así lo constata RAMS ALBESA en este profundo estudio, para aplicar los supuestos a los casos de ruptura familiar. Aquí encontraremos los profesionales una valiosísima guía doctrinal y práctica que habremos de agradecer al autor.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

CRISTÓBAL MONTES, A.: *Estudios de Derecho de Obligaciones*. Editorial Librería General, Zaragoza, 1985. Un tomo de 271 págs.

Con motivo de sus bodas de plata con la docencia y dedicado a sus alumnos de Venezuela y de la Universidad de Zaragoza, el Profesor CRISTÓBAL MONTES ha recogido en este libro una serie de trabajos suyos aparecidos en distintos momentos y lugares; uno de ellos «La llamada novación modificativa en el Derecho español», precisamente en esta Revista (año 1973, pág. 1167). Dichos estudios se refieren a la doctrina general de la obligación, que el autor considera básica y determinante para un buen desarrollo científico del Derecho civil.

ANGEL CRISTÓBAL MONTES, actualmente Profesor de la Universidad de Zaragoza, es antiguo y asiduo colaborador nuestro. En estas páginas han aparecido numerosos trabajos suyos de diversas materias, desde 1967 que empezó, hasta hoy, pues aún tenemos otro nuevo estudio sobre las partes activa y pasiva del pago que insertamos en este número. Sabe el autor que entre nosotros goza de prestigio y puede sentirse como en su casa.

Por eso nos alegra el envío de sus dos recientes libros, una *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*, que comentamos aparte, y éste en el que reúne los estudios dichos con objeto de ordenarlos y hacer más accesible su utilización; juntando en un solo tomo lo que antes estaba disperso, se facilita su lectura. Nos dice el autor que los alumnos de Derecho civil, aparte las lecciones teóricas, suelen terminar la carrera sin otras lecturas civiles que las escuetas del manual al uso, lo que determina un negativo estrechamiento del área de actuación intelectual; hay que promocionar el raciocinio creador y la argumentación jurídica, muy necesarios para los futuros profesionales. En definitiva, se trata de despertar el interés por el tratamiento de concretos institutos jurídicos, rebasando los fríos esquemas de las obras generales y amplias.

Los estudios integrados en el libro son los siguientes:

I. *La mora del deudor en las obligaciones recíprocas*.—El último párrafo del artículo 1.100 del Código Civil establece que en las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe; desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro. Este supuesto de compensación de la mora, aparentemente sencillo y pacífico, ha despertado últimamente nuevas interpretaciones. Tradicionalmente se admitía que al cumplir una parte su obligación, automáticamente incurría en mora la parte recíproca sin necesidad de requerimiento en base al simple hecho de que su contraparte había cumplido normalmente; pero un trabajo del Profesor ALBALADEJO irrumpió con argumentos sólidos y razonables en favor de la tesis contraria de que también en las obligaciones recíprocas hacía falta el requerimiento del acreedor. La jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha inclinado de modo preferente en pro de la interpretación tradicional, aunque posteriormente se observa una tendencia a dar entrada a la tesis contraria, aunque sea de un modo parcial y circunscrito; puede verse en varias sentencias, especialmente la de 17 de enero de 1967.

El autor estudia estos nuevos criterios y critica la opinión que considera minoritaria y los alegatos de ALBALADEJO de que el artículo 1.501 del Código, que grava con intereses al comprador por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, sólo puede tener sentido si media requerimiento; CRISTÓBAL MONTES, en contra, cree que el párrafo último del artículo 1.100 consagra un supuesto de mora *ex re*; tampoco se puede aceptar que se trate de una norma excepcional o especial, sino simplemente que establece un régimen jurídico diferente en relación a las obligaciones recíprocas.

Por ello concluye respecto a esta cuestión que se impone aceptar la opinión tradicional de que en las obligaciones recíprocas se produce la mora tan pronto un obligado cumple su parte, sin necesidad de *interpellatio*.

II. *La llamada novación modificativa.*—Tras unas consideraciones introductorias en las que critica que algunos juristas tienen un excesivo respeto a la pura literalidad de las normas y a la jurisprudencia, lamenta que en nuestro Código no se hayan recogido las precisiones que sobre esta materia nos mostró el Derecho romano, donde se distinguía claramente entre el *iussum*, la *delegatio* y la *novatio*.

La llamada novación modificativa constituye, según el autor, una imprecisión y un concepto equívoco y confuso. Mientras el artículo 1.156 califica a la novación de manera rotunda como medio de extinguir las obligaciones, el equívoco surge cuando el artículo 1.203 comienza diciendo que «las obligaciones pueden modificarse». Y de este punto ha arrancado una corriente doctrinal y jurisprudencial que ha creado una nueva figura carente de justificación y sentido, a juicio del autor, pues enturbia los perfiles claros que la novación tenía en su formulación romana.

Repasa la generalidad de la doctrina que admite esta faceta simplemente modificativa de la novación y la compara con la tesis negativa de SANCHEZ REBULLIDA, quien opina que hay un contrasentido entre modificar y extinguir: si el Código involucra ambos conceptos, la doctrina debe separarlos y aclararlos. El autor también cree que la doctrina ha rendido demasiada pleitesía a unos términos legales que el codificador no empleó con pretensiones definitorias. Los artículos 1.156 y 1.203 hacen referencia a dos situaciones distintas, a dos de las vicisitudes de las relaciones jurídicas en su ciclo vital, pues éstas se constituyen, se modifican y se extinguen.

III. *La naturaleza jurídica del pago.*—En Derecho romano la palabra *solutio* tuvo un significado amplio, como disolución del nexo obligatorio con liberación del deudor, y otro estricto de cumplimiento efectivo de la obligación, tal como se pactó. En la actualidad, el concepto que se dé del pago va unido a la idea que se tenga de la obligación misma; para la concepción subjetiva, el cumplimiento conlleva un comportamiento del deudor orientado a ejecutar lo debido; frente a esta postura, está la concepción objetiva o patrimonialista, según la cual el cumplimiento consiste en la obtención del fin económico perseguido y la realización del derecho del acreedor sobre el patrimonio del deudor.

Entrando ya en el tema central de la naturaleza jurídica de ese cumplimiento, el autor examina las distintas construcciones doctrinales que

han intentado configurarlo. Para la teoría que la concibe como un negocio jurídico bilateral, junto a la voluntad del deudor de liberarse mediante la realización de lo que debe, ha de haber una convergente voluntad del acreedor dirigida a recibir esa prestación; esta tendencia es la aceptada por el Tribunal Supremo, que en numerosas sentencias conforma al pago como negocio jurídico de carácter contractual. Otros autores sostienen la condición de negocio unilateral del pago, por estimar que el dato imprescindible es el *animus solvendi* del deudor que basta para perfeccionarlo. Entre nuestros tratadistas más conocidos, CASTÁN, PÉREZ y ALGUER, PUIG PEÑA y DE BUEN, opinan que el pago no tiene carácter de negocio jurídico, ya que no es más que la realización del mandato de la norma dirigido al deudor para que entregue el contenido de la obligación.

La forma tradicional contempla al pago como simple acto jurídico, ya que sólo es un hecho que produce determinadas consecuencias jurídicas. Y esta es la tesis que acepta y defiende el autor, diciéndonos que el cumplimiento obligacional tiene lugar mediante la prestación por el deudor, que conoce y quiere hacerlo, sin tener que llevar esta situación al campo del negocio jurídico; la voluntad no juega aquí el papel ni precisa los factores que son característicos del negocio. El pago no puede ser otra cosa, que un acto jurídico simple o estricto.

IV. *La cesión de contrato.*—Si bien en la concepción romana la obligación era un vínculo inseparable del acreedor y deudor, las nuevas necesidades imponen la negociabilidad de los créditos y por ello es preciso acudir a procedimientos que, sin derogar el principio de inmutabilidad, permitan conseguir un resultado similar al de la transmisión.

Algunos códigos han recogido la figura de la asunción no novatoria de deuda, pero no el español, donde el cambio de sujeto pasivo acarrea la destrucción del vínculo primitivo y su reemplazo por otro nuevo; sin embargo, el autor estima que el contrato puede catalogarse como valor económico actual y es idóneo para ser objeto de tráfico jurídico, hablando algunos de venta del contrato.

Tras examinar esta construcción, admitida en varios códigos europeos e hispanoamericanos, dice que también podría construirse en nuestro sistema, encajándolo en una figura de contrato innominado que, en cuanto reúna los requisitos de validez exigidos por el Código Civil, quedará abierto a la libre conclusión por parte de los interesados.

Estudia la estructura jurídica de la cesión de contrato, diciéndonos que en cuanto a los elementos personales resultará que el contrato se desenvuelve entre tres centros de intereses autónomos: la parte que sale de la relación contractual cedida, la que entra en su lugar y la que permanece (cedente, cesionario y cedido), analizando sus diversas posturas.

¿Cuál será el objeto de la cesión de contrato? Para algunos, la posición o *status* del cedente, para otros es la cualidad de parte de una relación contractual; otros, en fin, opinan que es la relación constitutiva del contrato base. El autor cree que lo básico es la cesión íntegra de la posición del contrato y la transferencia aislada de elementos.

El contrato de cesión tiene su propia causa, independiente de la del contrato base: la transferencia de la relación contractual cedida a un nuevo sujeto. Sin esta causa singular y específica, ni siquiera podría hablarse de cesión negocial de los contratos.

Como final de este interesante trabajo, el Profesor CRISTÓBAL MONTES aborda las analogías y diferencias de la cesión de contrato y otras figuras afines como la cesión de crédito, la asunción de deuda, la novación subjetiva, el subcontrato y los contratos por persona a nombrar o en favor de tercero.

V. *Crítica a los argumentos favorables a la solidaridad en la responsabilidad plural por hecho ilícito.*—Los artículos 1.137 y 1.138 del Código Civil establecen que la solidaridad de los obligados no se presume, debiendo constar expresamente y así lo confirman numerosísimas Sentencias del Tribunal Supremo, en lo que se refiere a obligaciones contractuales. Sin embargo, nada se dice de las nacidas de hechos ilícitos y entonces surge la cuestión de si será aplicable por analogía el artículo 107 del Código Penal, según el cual los autores, cómplices y encubridores serán responsables solidariamente entre sí por sus cuotas y subsidiariamente por las correspondientes a los demás responsables. El Profesor CRISTÓBAL MONTES no acepta esta analogía porque el citado artículo 107 tiene, precisamente, naturaleza penal y en consecuencia entra de lleno en el artículo 4, 2, del Código Civil, según el cual las leyes penales no se aplicarán a supuestos distintos de los contemplados en ellas. Tras examinar las distintas alegaciones de la doctrina y los preceptos del Código, concluye que no hay otra postura razonable que la de defender que hoy de *lege data* rige entre nosotros la pauta de la vinculación sólo mancomunada de los coobligados como consecuencia de un hecho ilícito.

VI. *La promesa del hecho ajeno.*—En principio, los contratos sólo surten efectos entre las partes, sin aprovechar ni dañar a terceros; pero si el tercero manifiesta su voluntad de estar a las resultas contractuales surgirá a su favor o a su cargo el crédito o el débito acordado negocialmente. El autor recoge la construcción romana, que ha pasado a los códigos modernos y es aceptada por la doctrina, habiendo elaborado ésta un variado espectro de teorías para configurar en qué consiste esta obligación del promitente:

a) Como obligación condicional.—El que promete el hecho ajeno queda obligado, pero en forma condicionada, para el caso de que el tercero incumpla el hecho prometido. Si el tercero rehúsa efectuar el hecho, tal conducta determina la producción de la consecuencia prevista.

b) Como obligación de hacer lo posible para que el tercero cumpla.—El que promete el hecho ajeno se compromete a desarrollar la actividad precisa para que el tercero cumpla el hecho prometido; la promesa del hecho ajeno genera una *obligatio faciendi*.

c) Como asunción del riesgo del incumplimiento por parte del tercero.—Partiendo de la base de que al promisorio lo único que le interesa es que el tercero cumpla en la forma que se convino, se sostiene que el que promete el hecho ajeno asegura en realidad al promisorio que su interés encontrará satisfacción en todo caso, pues él responde de las consecuencias del incumplimiento.

d) Como obligación de indemnizar caso de que el tercero no cumpla.—Es una obligación de resultado, en la que se promete indemnizar el daño originado por la falta de cumplimiento por el tercero.

¿Cuáles son los efectos de la obligación nacida de la promesa de hecho ajeno? Hay que contemplarlos en las tres etapas:

1. Antes de que el tercero haya aceptado, éste no está obligado a nada por ser extraño y el promitente tampoco asume todavía la obligación de indemnizar, ya que no se ha realizado el hecho que desencadenaría esta consecuencia.

2. Cuando acepta el tercero, la obligación de indemnizar del promitente (que es principal, directa y autónoma) sólo surge si dicho tercero rehúye la actuación, ya a su cargo desde la aceptación.

3. Si el tercero rehúsa aceptar, se verifica la *condictio iuris* que suspendía los efectos de la promesa y surge la obligación del promitente de indemnizar al estipulante.

* * *

Como se ve, el libro contiene un abanico de estudios muy interesantes. Aunque en apariencia se expongan cuestiones que parecen sólo doctrinales, tienen en su contenido el suficiente «gancho» práctico para atraer; son materias vivas que pueden presentarse en cualquier momento y ayudarnos a resolver bastantes dudas.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

CRISTÓBAL MONTES, A.: *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Librería General, S. A., Zaragoza, 1986. Un tomo de 281 páginas.

No sé por qué se le tiene tantísimo respeto al Derecho Hipotecario y, en general, se habla de esta rama jurídica como algo bastante difícil y casi inalcanzable. Sin embargo, en la realidad, lo que parece arcano y misterioso no es tal; simplemente, quizá, no se le conoce bien y por eso parece que impresiona más de lo debido. En los programas de la Licenciatura de nuestras Universidades, salvo honrosas excepciones, se le suele dedicar poco tiempo y no demasiada atención a la materia y así resulta que los futuros abogados oyen hablar de los principios hipotecarios muy por encima, como algo abstruso, por lo que no acaban de entenderlos del todo, ni consiguen ver sus aplicaciones en la práctica. Después, en el ejercicio de la profesión podrán darse cuenta que es algo tan útil y sencillo como encuadrar la normativa civil de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, que los conforma y protege en el tráfico jurídico; así de fácil y así de importante.

No vamos a pedir a todos que se estudien los tratados completos, de varios tomos enormes, como el ROCA SASTRE o el CAMY: quede esto para los opositores y profesionales especializados como son Registradores y Notarios. Pero sí es de desear que para el alumno universitario que aspira a ser un buen Abogado ejerciente haya al menos manuales que, sin ser profundos, tampoco sean tan elementales que sean inservibles; hay que

dar la base necesaria para que los profesionales del Derecho puedan moverse con la necesaria soltura en el campo del tráfico de los inmuebles y su seguridad jurídica.

En el libro *El Notariado y los Registros*, ya comentado, que contiene una buena orientación vocacional de estudios jurídicos, se dice acertadamente que la semilla de los buenos hipotecaristas arranca normalmente desde la misma Facultad de Derecho, sin que esta afirmación deba tomarse como una simple concesión al *Alma Mater* universitaria, ni tampoco enfatizar que nuestros estudios universitarios sean primordialmente profesionales. Este comentarista guarda afectuoso recuerdo del que fuera su maestro de Derecho civil, don IGNACIO DE CASSO, que dedicaba gran atención a la materia hipotecaria, en la que era destacado especialista y autor de un buen libro de lo que llamaba *Derecho Inmobiliario o del Registro de la Propiedad*. Muchos de sus alumnos hemos seguido después los derroteros que nos marcó y ello hace creer que, efectivamente, el Derecho Hipotecario es «menos difícil» cuando fue bien estudiado en la Universidad, calando su sentido.

Bajo este prisma, produce grata impresión el libro que comentamos, que con excesiva modestia se califica de «Introducción», cuando es algo más. Su autor, antes Profesor venezolano y ahora en la Universidad de Zaragoza, nos dice en la presentación que su primera edición apareció en Caracas hace veinte años, para recoger los temas generales del Derecho Inmobiliario Registral, contribuyendo al estudio de una disciplina que por entonces era naciente en Venezuela. Ahora edita de nuevo la obra con vistas a los estudios universitarios, para enseñar a sus alumnos el desarrollo básico de la publicidad inmobiliaria, el concepto de esta rama jurídica y las distintas caracterizaciones del Registro de la Propiedad; al destinarse ahora a estudiantes españoles, le añade un último capítulo donde expone en esquema nuestro sistema inmobiliario registral.

La publicidad inmobiliaria y su desarrollo son objeto del capítulo I. Empezando por su concepto, en sentido estricto jurídico es el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscibles determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico; en el Derecho moderno es una actividad del Estado encaminada a dar apariencia a las situaciones jurídicas para tutelar los derechos y la seguridad del tráfico. Repasa las posibles acepciones, recogiendo las conocidas distinciones que hizo al efecto don JERÓNIMO GONZÁLEZ, pone en relación publicidad y forma y ciñe el ámbito específico de esta publicidad a los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Dedica buena atención a los orígenes y desarrollo histórico de la publicidad inmobiliaria en los diversos pueblos antiguos, especialmente en la India y en los Derechos hebreo, griego y egipcio. Se detiene, por su importancia, en las sucesivas fases (primitiva, clásica y justiniana) por las que transcurre esta publicidad en el Derecho romano. También lo hace en el germánico, donde estudia, siguiendo a GIERKE, la conocida figura de la *Gewere* y sus efectos defensivos, ofensivos y traslativos, repasando también las formas antiguas germánicas de la transmisión de inmuebles; en el siglo XII aparecen en las ciudades ya los Registros públicos, donde comienzan a reflejarse los actos traslativos de la propiedad inmueble; en el siglo XIV se recibe en Alemania el Derecho romano-

canónico, produciendo seria perturbación en el ámbito de la publicidad, con amenaza de los regímenes germánicos al uso; ello dio lugar a una gran confusión en orden a los sistemas de publicidad y transmisión de inmuebles, produciendo varios grupos: sistema de tradición unida al contrato, sistema de tradición unida a la inscripción registral, sistema de investidura judicial con o sin inscripción y sistema de transcripción de influencia francesa en que la inscripción es sólo medio de prueba.

En el capítulo II se estudia el *Derecho Inmobiliario Registral*, empezando por revisar los conceptos dados por los distintos autores; considera que la definición más ajustada es la de SANZ FERNÁNDEZ: «Conjunto de normas de Derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad». Y le parece la mejor porque comprende y hace patentes las notas características que determinan realmente el Derecho Inmobiliario.

Pero ¿se debe llamar así o de otros modos? Los autores suelen estar divididos respecto al nombre de esta disciplina, aunque el empleo de distintos nombre no influya en el ámbito, contenido y estructuración de la misma. Ya sabemos que para unos es Derecho Hipotecario, para otros Derecho Inmobiliario o Derecho Registral o Derecho del Registro de la Propiedad. En una refundición, el Profesor CRISTÓBAL MONTES prefiere llamarle Derecho Inmobiliario Registral.

Su contenido, dice el autor, siguiendo a SANZ FERNÁNDEZ, viene dado por los tres elementos siguientes:

- El Registro de la Propiedad, como órgano fundamental.
- La regulación de la forma específica de publicidad, es decir, la publicidad en su aspecto formal; y
- La formulación de los efectos que producen los asientos registrales, o sea, la dinámica y la protección de los derechos.

La doctrina discrepa de los caracteres del Derecho Inmobiliario Registral. El autor recoge las posturas y termina afirmando que es un Derecho:

- Regulador de la publicidad inmobiliaria, con normas tanto formales como materiales.
- Legitimador de situaciones jurídicas o titularidades reales.
- Protector del tráfico jurídico inmobiliario; y
- Que carece de sustantividad propia, ya que es una parte integrante del Derecho civil.

En cuanto a las relaciones de esta disciplina con otras ramas jurídicas, el autor aborda primero al Derecho civil, con el que ya ha dicho que casi se confunde; pese a opiniones «independentistas», la verdad es que el Derecho Inmobiliario no es más que una parte o aspecto del civil contemplado a través del Registro de la Propiedad. También tiene amplias relaciones, que se resaltan, con el Derecho administrativo, el procesal, mercantil y el internacional privado.

El Registro de la Propiedad.—Al ser el instrumento por excelencia de la publicidad inmobiliaria en la actualidad, el autor le concede, en el

capítulo III del libro, la importancia debida, como centro de su estudio. El Registro, nos dice, al configurarse como una institución pública dotada de existencia y finalidad propias, es independiente de lo que en él se registra. Para definirlo, recoge sus distintas acepciones, como institución, como oficina, como conjunto de libros y como servicio público.

No hay posibilidad de fijar una formulación exclusiva de los fines que pueden atribuirse al Registro y tampoco elegir cuál sea el primordial entre todos ellos. En efecto, parece que la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles y el fomento del crédito puedan parecer los fines principales, si se mira al Registro con prisma privatista. Sin embargo, si priman las tendencias publicistas o sociales, hay otros fines no menos importantes, como pueden ser el intento de movilizar la propiedad del sistema TORRENS y los efectivos de información, estadística o fiscales. El autor no recoge, quizá porque no se había manifestado cuando inicialmente se escribió el libro, el imprescindible papel que el Registro ha empezado a jugar en la actualidad en la ordenación del territorio, campo en que se utiliza de modo muy efectivo para fines urbanísticos y agrarios.

Los principios hipotecarios se estudian en el capítulo IV. Como cabecera no podía faltar la clásica definición de don JERÓNIMO GONZÁLEZ; aunque se relacionen con cada uno de los ordenamientos jurídicos, nos dice el autor que es deseable su estudio teórico como el medio más idóneo para dar altura a la elaboración técnica del Derecho Inmobiliario. Igualmente recoge las distintas valoraciones que la doctrina atribuye a estos principios, para opinar por su parte que tienen un valor sustancialmente científico y que es imprescindible la construcción teórica de los mismos para facilitar la comprensión, exposición y difusión del Derecho Inmobiliario como ciencia. Tampoco están los autores muy acordes a la hora de enumerar los principios y en el libro se repasan los principales según las distintas concepciones.

En el capítulo V se trata de los sistemas inmobiliarios registrales. Los define el autor como aquellos conjuntos normativos que en cada país regulan y organizan la propiedad sobre bienes inmuebles desde el ángulo estricto del Derecho Inmobiliario, o sea, en función del régimen jurídico de la publicidad inmobiliaria.

Los clasifica, en razón de la mayor o menor eficacia que se atribuye a la publicidad, en los siguientes grupos:

- Sistemas con simple fuerza negativa preclusiva o de oponibilidad de lo inscrito (francés, belga, italiano, portugués...).
- Sistemas con eficacia convalidante (Puerto Rico, Cuba).
- Sistemas en que la inscripción es constitutiva, con mayor o menor eficacia (alemán, suizo, australiano).

En cuanto a las tendencias actuales de los sistemas inmobiliarios registrales, el autor hace notar que el papel cada vez más importante que juega la inscripción en el campo de los derechos reales sobre inmuebles por lo que crece la fuerza expansiva de los sistemas alemán y suizo, decreciendo en cambio el sistema francés.

El sistema inmobiliario registral español es objeto del último capítulo del libro en el que el autor hace una síntesis de nuestro Derecho Hipotecario, empezando por los antecedentes históricos; habla de la publicidad

en la España prerromana, de las fases romana y visigótica, de la Reconquista y de las formalidades de los Fueros Municipales y las Partidas. La primera manifestación de publicidad registral en España es, ya lo sabemos, la Pragmática de don Carlos y doña Juana, que no llegó a ser efectiva hasta la otra Pragmática de 1768, ésta de Carlos III. El autor recoge el contenido de las disposiciones siguientes hasta la Ley Hipotecaria de 1861, que examina, al igual que todas modificaciones posteriores, que detalla.

Como final, hace una exposición sintética, a la luz de los preceptos legales, de los principios hipotecarios que informan el sistema inmobiliario registral español. Así, estudia el valor de la inscripción, los principios de legitimación y fe pública registral, analizando los básicos artículos de la Ley Hipotecaria que se refieren a ellos; la rogación, la legalidad, la especialidad, el tracto sucesivo y la prioridad son también sucinta, pero suficientemente, expuestos, terminando con la publicidad registral en su sentido formal.

Es un libro dirigido a los estudiantes para facilitarles el conocimiento de los puntos básicos referentes a la publicidad inmobiliaria y a las características del Registro de la Propiedad.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS