

CERDÁ GIMENO, José: *Artículos 66 a 86 de la Compilación de Baleares*. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Dirigidos por Manuel Albaladejo. Tomo XXXI, volumen II. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1981; un tomo de 620 págs.

Los lectores de la Revista habrán notado que los comentarios a las sentencias del Tribunal Supremo, en la parte referente al Derecho de familia, a cargo de nuestro colaborador don JOSÉ CERDÁ GIMENO, han faltado durante bastante tiempo, y, ahora reaparecidas, lo hacen con algún retraso. Esto ha motivado la necesidad de algunas aclaraciones, dado que la legislación positiva ha cambiado de modo fundamental en el ámbito familiar desde 1981 a esta parte.

Y aquí está precisamente el secreto del retraso. Lo ha producido la necesaria dedicación de quien lleva la citada sección jurisprudencial para escribir este libro sobre las instituciones de Derecho privado de las Islas Pitiusas, y que le ha costado, según nos dice, varios años de trabajo.

Lo creo, no sólo porque JOSÉ CERDÁ es Notario y sus afirmaciones hacen fe sobre la certeza del hecho y lo relativo a fechas, sino porque leyendo el libro me he dado cuenta de la magnitud de la obra. Aparte de lo que el autor sabe de la realidad jurídica de Ibiza y Formentera, porque allí viene ejerciendo su profesión desde hace más de veinte años, no se ha limitado a leer tal o cual autor (los ha leído todos), transcribiendo sus opiniones tomadas cómodamente desde los libros, sino que ha buceado en los protocolos del Archivo Notarial de Ibiza, desde hace varios siglos, y de allí nos ha recogido la realidad vivida de los contratos, testamentos y heredamientos, y todo esto lleva mucho tiempo.

Mediante el Decreto de Nueva Planta de 1706, como todos sabemos, Felipe V trató de hacer tabla rasa del Derecho foral, cosa que no consiguió del todo, aunque no le faltó mucho. Al llegar la codificación, la situación se refleja en el artículo 13 de nuestro primer Cuerpo civil, que en su redacción inicial resultaba un tanto engañosa. Venía a decir, más o menos, que el Código regía plenamente y como fuente directa en las Islas Baleares en tanto no se opusiera a las disposiciones o costumbres forales, dando a entender que éstas eran más bien escasas y de carácter perecedero y residual.

La realidad era distinta. No vamos a traer ahora a colación los diversos escalones que arrancan de la *Memoria sobre las instituciones de Derecho civil de Baleares*, de don PEDRO RIPOLL PALAU, para desembocar, de momento, en la Compilación de 1961, cuyos 86 artículos denotan claramente que allí hay un Derecho vigente. Además, téngase en cuenta que, de acuerdo con la competencia que el artículo 149, 8, de la Constitución

concede a las Comunidades Autónomas, el artículo 10, 22, del Estatuto de Autonomía de Baleares da la posibilidad de actualizar y modificar esta Compilación; ya se ha hecho así en cuanto al punto concreto del artículo 63 sobre la redención de fincas sujetas a alodio o censo enfitéutico.

Pero me estoy saliendo algo del campo propuesto, que era comentar este libro, y me bajaré de los cerros de Ubeda por donde me había medido para encuadrarme en el tema. En la empresa que ha dirigido mi maestro y amigo el profesor ALBALADEJO de reunir en una sola obra los comentarios al Código y a las Compilaciones se han buscado a los especialistas más idóneos para las distintas materias; así, en el volumen I del tomo XXXI se estudian las disposiciones aplicables a las islas de Mallorca y Menorca, a cargo de varios autores, entre ellos el Notario RATMUNDO CLAR, condiscípulo mío en la carrera.

El tomo II lo ha escrito íntegramente JOSÉ CERDÁ GIMENO y se dedica al Derecho de las islas de Ibiza y Formentera. Son las llamadas Pitiusas desde tiempos romanos, en las que, como reconoce la Compilación, tiene vigencia actual un estado consuetudinario (ya legal) transmitido de generación en generación y constitutivo de un estatuto propio que se ha recogido en los artículos 66 a 86, que integran el libro III de la Compilación.

Comentando estos preceptos, el Notario JOSÉ CERDÁ ha llevado a cabo una obra detallada y completa al exponernos las instituciones civiles de las Pitiusas. Empieza haciendo una introducción sintética del Derecho privado de Ibiza y Formentera, con unas consideraciones previas para hacer una reflexión histórica de los factores que han influido en el proceso de su creación, y pasa después al análisis de las fuentes del Derecho de las Pitiusas, su interpretación y aplicación.

En cada una de las instituciones que, como especialidades del Derecho de estas islas, contempla el autor, éste estudia su dimensión fáctica, la valorativa y el tratamiento normativo. Es una metodología original y a la vez completa, pues supone una visión de conjunto que proporciona información exhaustiva.

Entrando ya en el resumen del contenido del libro, tenemos en primer lugar el *régimen económico-matrimonial*, objeto del título I del libro III de la Compilación, que se regula de forma casi paralela a la establecida para Mallorca. El autor nos dice que el hecho social del régimen conyugal es un fenómeno que se pierde en cuanto a su origen en las Islas Pitiusas; en el Archivo Notarial de Ibiza, desde el siglo xv, existen formularios notariales desde lejanas épocas a nuestros días. Resume y reproduce algunos de estos formularios hasta la actualidad. La pauta valorativa actual nos demuestra que los pactos nupciales valen y subsisten, en cuanto respetan la dignidad humana, hay trato igual entre hombre y mujer y no quedan familiares marginados.

La denominación capitulaciones matrimoniales es genérica y no se emplea usualmente; en las islas se les llama *espolits*, gozando de amplio renombre: todo el mundo habla de *espolits*, nos dice el autor, aunque sin saber el porqué ni el qué del tema; para aclararlo hace un profundo estudio etimológico. Después entra en la naturaleza jurídica del acto capitular y sus presupuestos reales y personales; la forma normal es la escritura pública, aunque no haya disposición escrita que así lo ordene; completa el estudio con la eficacia que debe reconocerse a las capitulaciones y el problema de su irrevocabilidad.

El régimen económico-matrimonial en las Islas Pitiusas es, en primer lugar, el paccionado. La gama es variadísima, tanto en los supuestos de comunidad como de separación, el de participación, el dotal y toda una completa escala de posibilidades. La facultad de modificar *a posteriori* el régimen matrimonial existente era una especialidad de Ibiza y Formentera, que ya no supone nada peculiar desde que ello es también posible en virtud de las reformas del Código Civil.

El artículo 66, 2, establece que a falta de *espolits* se entenderá contraído el matrimonio bajo el régimen de absoluta separación de bienes. Por ello el autor expone en extenso este régimen, a la luz de la práctica jurídica de las islas, analizando la autonomía patrimonial de cada uno de los cónyuges; esto supone una dinámica característica de cada uno de los patrimonios separados, que conllevará el principio de la subrogación real, de modo que lo adquirido por un bolsillo debe quedar en aquel que lo soportó. Hay una consideración especial de los bienes adquiridos por la mujer, sea por su trabajo o por los frutos de su patrimonio privativo. El problema clásico de si la presunción muciana rige en Baleares, y especialmente en las Pitiusas, ya fue abordado por la Memoria de RIPOLL, pero tal presunción ya no apareció en el Proyecto de 1903 ni en los posteriores; aunque sí se recogió en el anteproyecto para Ibiza de 1960, no ha pasado por fin a la Compilación, y CERDÁ GIMENO nos dice que no se lamenta de que haya desaparecido, y bien enterrada está, aunque después se extiende en la casuística de las consecuencias nacidas de los supuestos posibles, en relación con las cargas del matrimonio.

La dote es una institución viva en Ibiza y Formentera, como en las demás Islas Baleares, y lo era en el resto de España, por lo que el artículo 67 remitía a la «Ley común». Después de haber desaparecido la figura del Código Civil, la cosa se complica en cuanto a esta remisión. Recordemos que en el Reglamento Hipotecario se borraron de un plumazo los artículos que regulaban la hipoteca dotal, y después hubo que recurrir a la chapuza de resucitar tales normas porque había regiones donde la institución seguía vigente. Así ocurre en Baleares; ahí está el artículo 67 de su Compilación para las Pitiusas y el artículo 5.º para Mallorca y la práctica viva y constante. CERDÁ hace en su libro un análisis del instituto y del pacto capitular por el que se constituye, con sus elementos personales, reales y formales, sus efectos y la restitución.

Otro pacto específico también vivo en estas islas y que se reconoce en el artículo 68 es el aumento de dote o *escreix*, que se hace en favor de mujer soltera, pues de antiguo se hacía en *rahó de la sua virginitat*, pero también es posible en favor de la viuda, ya que puede hacerse en consideración a las cualidades personales de la mujer. El autor nos presenta las dimensiones fáctica, valorativa y normativa de la institución y analiza el pacto capitular y sus elementos.

En el título II de la Compilación, dedicado a las *sucesiones*, la primera consideración que hace el autor es la del paralelismo de su normativa con la de Mallorca. La segunda es que precisamente sus peculiaridades son tan fuertes que forzaron al legislador a dedicar un libro especial de dicha Compilación a Ibiza y Formentera. Hace las acostumbradas referencias a las dimensiones fáctica, valorativa y normativa de las sucesiones para pasar a exponer las distintas opiniones de los autores: la tradicional, la mallorquina y la pitiusa actual; CERDÁ emite su propia opinión personal di-

ciendo que el encuadre de este Derecho sucesorio de las Pitiusas es delicado, complejo y dificultoso, por la falta de un análisis histórico, ya que el elemento romano-justiniano se nota aún y porque estas normas que se recibieron por tradición se han hecho consuetudinarias y eso implica una flexibilidad enemiga de rigideces dogmáticas.

Las *donaciones universales* son frecuentes en las Islas Pitiusas, según el autor, que ya nos mostró varios títulos comprensivos de las mismas al principio de este libro. Antes, nos dice, se hacían bajo una «fórmula imposible», ya que se pactaba que estas donaciones *inter vivos* «no tendrán efecto hasta después de los días del donante»; ahora se ha cambiado la fórmula, pues se hacen las donaciones reservándose el donante el usufructo para sí y para su consorte. CERDÁ, al contemplar el artículo 69, que se remite a los artículos 8.º a 13 de la misma Compilación, estudia las dimensiones fáctica, valorativa y normativa de las donaciones universales, su naturaleza, presupuestos, contenido y eficacia.

Los *heredamientos* son una institución generalizada en Cataluña y Baleares, pero tienen sus especialidades en Ibiza y Formentera, que se recogen en los artículos 70 a 76 de la Compilación, porque responden a una realidad vivida. CERDÁ, en la dimensión fáctica, nos presenta un buen muestrario de *espolits* donde se recogen estos pactos como presupuesto previo para seguir con un amplísimo estudio de los heredamientos pitiusos; empieza con el origen y evolución histórica; continúa con los presupuestos personales, reales y formales de su constitución y las modalidades posibles, que detalla, en especial los heredamientos a favor de los hijos nacidos, señalando el contenido y la eficacia de los respectivos pactos.

En cuanto a la *sucesión testada*, CERDÁ encuentra un forzado paralelismo entre la regulación para Ibiza y Formentera y la correspondiente a Mallorca; pero las especialidades de las Islas Pitiusas son tan acusadas que hubieron de recogerse íntegramente en la Compilación.

El autor estudia estas particularidades, por el mismo orden de los artículos:

- El 77 autoriza para encomendar al consorte la distribución de bienes de la herencia entre los hijos comunes.
- El 78 establece la validez de las sustituciones fideicomisarias hasta el segundo grado o que se trate de personas vivas al fallecer el testador.
- El 79 señala la legítima de los descendientes: un tercio hasta cuatro hijos y la mitad si son más de cuatro. Esta es una de las especialidades más salientes y vividas del Derecho civil pitiuso, de vigencia incontestable.
- El 80 declara aplicable la renuncia por «definición».
- Los artículos 81 a 85 dan normas que suponen auténticas especialidades respecto al modo de pagar la legítima y sus consecuencias.

En todos los casos hace CERDÁ un análisis exhaustivo de la doctrina y la práctica jurídicas sobre el particular. En un caso de «finiquito» se recoge un auto del Presidente de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca de 1931, en recurso contra una calificación registral, donde se admitió esta especialidad en Baleares.

Los *derechos reales* son objeto de los artículos 85 y 86 de la Compi-

lación, que ya no deben tener demasiada aplicación en la práctica, según el propio autor reconoce. Los tintes campesinos del derecho de habitación y la llamada sociedad rural de Ibiza y Formentera habrán ido desapareciendo al extenderse el turismo y los servicios, con progresiva retirada de las labores agrícolas. No obstante, el autor entra en la materia y examina los precedentes y la situación actual de la habitación, tal como se recoge usualmente en los heredamientos pitiusos.

Respecto a la sociedad rural se plantea la cuestión de su naturaleza jurídica, pues son varias las teorías emitidas por la doctrina: como derecho real, como arrendamiento, como sociedad, como contrato *sui generis* y otras varias figuras más o menos aproximadas. Estudia la aplicabilidad de la legislación de arrendamientos rústicos, especialmente en cuanto al retracto, y llega a una conclusión negativa. Sin embargo, queremos hacer notar a este respecto que el autor se refiere a la antigua Ley de 1935, porque los planteamientos de la vigente de 31 de diciembre de 1980 serían diferentes; en efecto, la sociedad rural aquí estudiada ya sí podría muy bien englobarse tanto en los presupuestos del artículo 1.º de la nueva Ley (sin que importe su denominación: art. 2.º, 1.ª), como del artículo 101 o el 102; o sea que sería arrendamiento rústico simple, arrendamiento parciario o aparcería. Lo siento por el prurito de especialidad que a veces alientan los foralistas y pido perdón a mi amigo CERDÁ en particular, pero sinceramente creo que aquí no hay nada peculiar que merezca conservarse. Los presupuestos de constitución, según el autor, son los clásicos personales (propietario y aparcerero cabeza de familia), reales (finca, elementos de cultivo, trabajo), formales (se admite la forma verbal) y temporales (suele ser de un año, y la fecha divisoria es el día 24 de junio, festividad de San Juan Bautista); repasa estos elementos y el contenido de este contrato rústico.

Y con el estudio de las disposiciones finales, adicional y transitoria acaba este completísimo compendio de las peculiaridades jurídicas de las Islas Pitiusas. Ahora veo, amigo CERDÁ, que eres un gran especialista en Derecho pitiuso; te lo sabes de punta a cabo y lo has expuesto magistralmente en tu libro.

Y también veo que estaba muy justificado tu retraso en enviarnos comentarios a las sentencias en materia familiar del Tribunal Supremo. Enhorabuena y gracias por tu gran colaboración.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

PÉREZ PÉREZ, Emilio: *El consorcio real en el Derecho positivo español*.

Tesis doctoral. Centro de Publicaciones de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid, 1986; un tomo de 245 págs.

Con fechas 27 y 30 de junio pasado la Dirección General de los Registros y del Notariado ha dictado dos resoluciones que vienen a reafirmar su doctrina constante al respecto. Habiéndose condenado en juicio a unas comunidades de propietarios, el Juzgado ordenó se tomase la correspon-

diente anotación preventiva del embargo trabado sobre los pisos que figuraban inscritos, a título individual, en favor de los distintos comuneros, a lo que hubo de negarse el Registrador de acuerdo con el mandato del artículo 20, 2, de la Ley Hipotecaria, aunque el Presidente de la Audiencia Territorial revocó la nota, basándose en el artículo 9.º, 5, de la Ley de Propiedad Horizontal (obligación de contribuir a las responsabilidades comunes), el Centro directivo confirma la calificación negativa del Registrador, aceptando su argumentación de que debería haberse demandado a todos y cada uno de los comuneros y no a la comunidad, ya que ésta carece de personalidad jurídica y, por tanto, no puede ser titular de las fincas que se pretendía embargar.

Este no es un problema aislado, ni se presenta tan sólo en los casos de propiedad horizontal, sino que hay otros supuestos en los que una titularidad difuminada no permite actuar con la nitidez que fuera deseable, porque están sin aclarar en nuestro Derecho positivo. Por ello es interesante este libro en que el autor, ya conocido nuestro por otras varias obras que le hemos comentado, presenta en su tesis doctoral un acabado ensayo sobre la naturaleza jurídica de las comunidades de aguas y de regantes, las agrupaciones de explotaciones agrícolas, forestales o mineras para la utilización de obras y mejoras comunes, las urbanizaciones privadas y, en general, las situaciones colectivas con vinculación *ob rem* de bienes privativos y comunes.

A veces es preciso, por razones insoslayables, que varios sujetos compartan la titularidad sobre unos o múltiples bienes para su utilización adecuada, teniendo en cuenta que algunos de estos bienes son comunes y otros privativos de cada uno de los titulares. El fenómeno no puede equipararse a la sociedad ni a la comunidad, por lo que es fácil optar por la calificación de figura *sui generis* basada en un dominante elemento organizativo. Junto a la propiedad horizontal, que puede adoptarse como modelo o paradigma, existen en el campo urbanístico otras situaciones jurídico-reales en los complejos urbanísticos; en el campo rural existen otras diversas figuras equivalentes. Para explicar la naturaleza jurídica de estas situaciones con vinculación *ob rem* de bienes privativos y comunes el autor acude al concepto del consorcio real, poco conocido en España, a diferencia del Derecho italiano, donde aparece más conformado.

Para llegar a esta conclusión el autor utiliza un método inductivo; antes de definir el «consorcio real» nos presenta en la primera parte del libro los diversos supuestos que en el Derecho positivo español pueden encuadrarse en tal concepto.

*Situaciones consorciales en nuestro Derecho.*—En primer lugar, se estudia la medianería, analiza las diversas posiciones doctrinales, para mantener, por su parte, que se trata de una verdadera situación consorcial en cuanto que los dueños colindantes lo son a título exclusivo de sus fincas respectivas y además son comuneros del elemento indivisible que sirve a los fines mutuos.

En el *ámbito rural* existen abundantes muestras de lo que el autor llama «propiedad zonificada», tales como situaciones compartidas por varios propietarios respecto a fincas rústicas con pertenencias comunes, tal como ocurre en las parcelaciones llevadas a cabo por el IRYDA, donde se

producen adjudicaciones de «lotes» compuestos por fincas privativas y elementos de uso y disfrute comunal, indivisibles no sólo por razón de utilidad, sino de necesidad.

Las comunidades de aguas son el tema fuerte de EMILIO PÉREZ, especialista indiscutible en esta materia, y a ellas dedica un amplio estudio, que comienza con los heredamientos tradicionales de Canarias y las comunidades, anteriores y posteriores a la Ley de 1956, para pasar a la posible aplicación de esta Ley a otras agrupaciones de la Península y Baleares. Según el autor, las comunidades de regantes constituyen un verdadero consorcio, ya que es real el vínculo que une al propietario y al fundo con la entidad, pues es la tierra dentro del perímetro de riego la que da derecho al agua, según claramente se desprende de los artículos 228 y 229 de la Ley de Aguas.

También son supuestos consorciales, según el autor, los grupos de titulares de explotaciones agrarias, forestales o mineras con obras o instalaciones comunes puestas al servicio de las tierras o minas de cada uno y que están destinadas a permanecer vinculadas a las propiedades individuales y como anejo común e inseparable de las mismas. Así puede verse en la regulación de las llamadas Sociedades Agrarias de Transformación, sucesoras de los antiguos Grupos Sindicales de Colonización; igualmente se recogen los consorcios forestales en la Ley de Montes y los mineros en la legislación del ramo.

Dentro de las *comunidades urbanas* estudia la propiedad horizontal y las urbanizaciones privadas. En cuanto a la primera, expone los caracteres y las consideraciones fundamentales de la propiedad por pisos, para entrar después en las distintas teorías sobre su naturaleza jurídica; según el autor, aunque se ponga en primer plano la propiedad privativa o singular sobre cada piso, no puede prescindirse del aspecto comunitario, debiendo considerarse la existencia de una comunidad de intereses que requiere una organización como cauce para el ejercicio de derechos y el cumplimiento de obligaciones; acude a la figura del consorcio, quien, como si tuviera personalidad, puede establecer sobre un piso determinado «las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general» (art. 9.º, 3).

Las urbanizaciones privadas tienen analogía con la figura anterior, hasta el punto de que algunos las han calificado de «propiedades horizontales tumbadas»; aunque no faltan otras teorías, que se repasan en el libro, y que el autor critica, para concluir que aquí también una institución específica, distante de la sociedad y la comunidad, con naturaleza jurídica *sui generis*, encuadrable en el concepto del consorcio real.

*Naturaleza jurídica del consorcio real.*—De las figuras antes examinadas, el autor deduce la estructura común a todas ellas, que viene dada por los siguientes elementos:

- 1.º La concurrencia de varios titulares en una comunidad de intereses que constituye el marco de la situación total.
- 2.º La titularidad independiente sobre determinados bienes o elementos inmobiliarios exclusivos del respectivo titular.
- 3.º La cotitularidad sobre otros bienes de utilización común.

4.º La inherencia de los dos elementos reales anteriores, derivada de la situación y el destino que les dan los titulares.

5.º La organización de las relaciones asociativas para la administración y mejor disfrute del conjunto inmobiliario.

Con estas pautas rechaza que puedan aplicarse las normas de las relaciones de vecindad, las obligaciones *propter rem* o las servidumbres recíprocas. Repasa las distintas teorías que tratan de explicar la estructura completa del consorcio real, unas subjetivas, otras objetivas y otras que destacan las relaciones jurídicas internas, ninguna de las cuales parece satisfacerle, concluyendo que estamos en presencia de una figura perfectamente diferenciable de las clásicas.

*La comunidad de intereses y la figura del consorcio real* es el título general de la segunda parte del libro. En ella, el estudio empieza por los antecedentes romanos de figuras afines como el *consortium*, la *communio* y la *societas* y su desenvolvimiento hasta la época de la codificación.

Para desentrañar la figura genérica de la comunidad de intereses, EMILIO PÉREZ considera que no se ha solucionado satisfactoriamente aún el problema de distinguir entre comunidad y sociedad, ya que no es suficiente acudir a los criterios de la personalidad, la voluntariedad o la organización; por ello, para estudiar la comunidad de intereses parte de la idea de que se debe diferenciar el interés común del mero conjunto de los intereses particulares de los partícipes, idea que aparece manifestada en los artículos 394 y 398 del Código Civil, sobre todo en este último, donde se alude claramente a los intereses que constituyen el objeto de la comunidad. Concluye que es esta comunidad de intereses el verdadero género común de los diferentes tipos de comunidad, sea ésta de reparto, de liquidación, de conservación, societaria o corporativa.

A continuación entra en la delimitación de la figura consorcial, aceptando la noción dada por el italiano FERRI, quien la considera como «asociación de personas físicas o jurídicas, libremente creada o impuesta obligatoriamente, para la satisfacción en común de una necesidad propia de estas personas». El Derecho italiano es quizá el único que contempla el consorcio como figura claramente delimitada en normas positivas, y EMILIO PÉREZ estudia el Código de 1865, para pasar al vigente de 1942; en éste se distingue entre los consorcios obligacionales y los reales, siendo el fin primordial de éstos la ejecución, conservación y uso de obras de interés común a varios fundos, configurando al consorcio como una institución compleja y perfectamente diferenciada de la sociedad y la comunidad. Con esta base en el Derecho positivo la doctrina italiana ha estudiado ampliamente la figura consorcial, tal como el autor la recoge y comenta en este libro.

¿Existe el consorcio real en el Derecho positivo español? EMILIO PÉREZ cree que hay base para una contestación afirmativa. El último párrafo del artículo 398 del Código Civil establece las normas sobre la administración «cuando parte de la cosa pertenece privadamente a un partícipe o a alguno de ellos y otra fuere común». Aunque verdaderamente no es mucha base, el autor le saca partido, interpretando con amplitud el alcance del precepto; nos dice que cabe pensar que el artículo 398, 4, puede referirse a la «cosa» como unidad económica de elementos con titularida-

des distintas: la plural sobre unos y las privativas sobre otros, aunque vinculados todos ellos a un fin económico que justifica la consideración conjunta y la aplicación a esta situación de las normas sobre administración y mejor disfrute de la comunidad. Utilizando la analogía, acude a las reglas de la comunidad en el Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal, que son lo suficientemente amplias como para amparar los principios reguladores del consorcio real; esta propiedad consorciada y organizada, nos dice, es ya algo más que un derecho de propiedad y estamos ante una figura nueva que es el consorcio real, con una estructura específica y un régimen jurídico particular.

Parte principal del libro que estamos comentando es el capítulo en que el autor lleva a cabo una construcción cuidada de la teoría que defiende sobre *la estructura y el régimen jurídico del consorcio real*. Estudia el elemento subjetivo, que presupone la pluralidad de titulares, y el objetivo, donde también hay diversos componentes, privativos y comunes, junto a elemento funcional u organizativo; todo ello lo expone extensamente, así como lo relativo al proceso de constitución y al amplio entramado de derechos y obligaciones que se generan. Nos dice el autor que el consorcio real no requiere por su propia naturaleza estar dotado de personalidad jurídica, aunque esto supone, según él mismo reconoce, un grave inconveniente para la inscripción en el Registro de la Propiedad que requiere un titular individualizado o con determinación de cuotas si es plural (art. 54 RH). No es muy convincente el argumento de que lo que realmente se inscribe en el caso de la propiedad horizontal en favor de cada propietario es el «lote» compuesto del piso privativo y la participación en los elementos comunes, lo que muestra la situación consorcial publicada, que no es titularidad individual ni comunidad por cuotas; mientras no cambie la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que hemos visto en las resoluciones que encabezan este comentario, no parece posible admitir esta tesis, ingeniosa y que quizá sería muy útil, pero que ahora no podría aceptarse sin reparos.

EMILIO PÉREZ es buen conocedor de la legislación hipotecaria y de la agraria, en las que ha trabajado varios años, y nada digamos de la normativa hidráulica, en la que tiene un bien ganado prestigio. Por eso se adentra con soltura notable en la materia de la inscripción en el Registro de las diversas figuras consorciales contempladas, como la medianería, las comunidades «zonales» tanto rurales como urbanas y las comunidades de aguas, y opina que son ya bastantes los supuestos de comunidades de estructura consorcial que se contemplan en la legislación hipotecaria. Concluye, en consecuencia, que, aun respetando los principios que presiden la publicidad hipotecaria, el Registro debe reflejar de modo claro y completo las situaciones jurídico-reales de naturaleza consorcial cuya inscripción se solicite, describiéndolas en su conjunto y en cada uno de sus elementos estructurales, para que aparezca en los asientos esta vinculación *ob rem*.

Por guardar evidente relación con la materia, el autor incluye como anexo el estudio titulado «Las comunidades de usuarios en la nueva legislación de aguas». De acuerdo con la regulación contenida en la nueva Ley de Aguas y el reciente Reglamento del Dominio Público Hidráulico, estudia las comunidades de usuarios de primer grado, las generales o de segundo grado y las llamadas Juntas centrales de usuarios, con sus ca-

racteres comunes, que se concretan en la gestión racional del agua y a las que la Ley reconoce abierta y clara personalidad jurídica. Entrando en su naturaleza, toma como antecedente lo ya dicho y caracteriza a estas comunidades como verdaderos consorcios reales; estudia sus elementos constitutivos, así como las relaciones que se producen en su ámbito y las reglas de su modificación y extinción.

Con lo que llevamos dicho queda claro que nos parece, y lo es, una obra importante esta estupenda tesis doctoral que hemos tratado de resumir y comentar. Con razón, el profesor ROCA JUAN dice en el prólogo que aunque el autor modestamente la califique de ensayo es una verdadera construcción doctrinal. La posibilidad de aplicar la figura del consorcio a situaciones diversas que se nos presentan a la inscripción en el Registro de la Propiedad podría solucionar bastantes de las dificultades existentes hasta el momento. Un ejemplo que el autor trae a colación es el nuevo artículo 68 del Reglamento Hipotecario, sobre la inscripción de plazas de garaje. Ahí está la idea, y es muy de agradecer el meritorio esfuerzo de este acabado estudio del nuevo doctor.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *La dignidad de la persona*. Civitas, 1986.

Creo que la obra que ofrece Civitas, S. A., constituye fundamentalmente el texto del discurso de recepción del autor en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, y con ello no quiero quitar méritos a la misma, pues además de oírlo lo tenía en mi «sala de espera» de recensiones, ya que me entusiasmo, y así se lo dije al autor al abrazarle y felicitarle como nuevo académico. El haber sido Registrador general de la Propiedad Intelectual me marcó en la forma de ver los libros (lo mismo que el haber sido opositor me obliga a subrayarlos), y así encuentro fuera de lugar la advertencia que se hace de la prohibición de reproducción total o parcial (por los métodos que se indican) del contenido de la obra sin el previo permiso y por escrito de los «titulares» del *copyright*. Y esto, que lo repite con cierto desconocimiento el periódico *El País*, ni es válido en el caso de esta publicación ni lo es en el del periódico, pues conforme a la todavía vigente legislación, no puede haber dos *copyright*, ya que es preciso saber entonces si el autor ha cedido su derecho o lo conserva. En el caso de la publicación periódica la advertencia es poco correcta, pues la Ley permite la reproducción del artículo insertado en el periódico sin el consentimiento del autor, pero citando el origen (otra cosa son los dibujos gráficos).

Y dicho esto, que no pasa de ser una manifestación de una secuela contraída profesionalmente, pasemos a la dignidad de la persona humana. ¿Qué es la dignidad? Parece que el hombre o la mujer son dignos cuando tienen «pundonor», o sea lo que tiene relación con el honor como cualidad que induce al hombre a conducirse con arreglo a las más elevadas normas morales y a la mujer con honestidad y recato. Esto es lo que nos enseña el Diccionario, que al definir la «indignidad» la hace descansar en

la «falta de mérito y de disposición para una cosa». A mi juicio estas definiciones están desfasadas, ya que hacen el concepto «relativo» y estamos ante uno que es absoluto y no puede depender de normas morales temporales. Además, lo del «pundonor» me suena mucho al honrado cajista de *La verbena de la Paloma*, que «tenía pundonor... y lo que hay que tener».

El autor de la monografía viene de más lejos, y, arrancando de Santo Tomás, dice que la dignidad de la persona no es superioridad de un hombre sobre otro, sino de todo hombre sobre todos los seres que carecen de razón. La dignidad de la persona no admite discriminación alguna por razón de nacimiento, raza o sexo, opiniones o creencias. Es independiente de la edad, inteligencia y salud mental, de la situación en que se encuentre y de las cualidades, así como de la conducta y comportamiento. Llegado este punto convendría distinguir entre *ser digno* y *tener dignidad*, pues con ello puede uno llamar «indigno» —con o sin intención de ofender— a una persona sin atentar a su dignidad. Me quedan ciertas dudas respecto al posible insulto de llamar a uno chorizo, galápago, zorra, reptil, animal o cualquier nombre de esta especie. Habría que ver la «intencionalidad», como al comprador que no paga las letras atrasadas debe notársele el propósito del incumplimiento de la venta con condición resolutoria. ¡Qué progreso!

Lo importante no son estas consideraciones, sino el contenido profundo, selecto, amplio, dogmático y sistematizado que el autor hace en su estudio y al que me voy a ceñir siguiendo su exposición, en el que la introducción advierte —con gran razón— que el tema es una puesta al día del Derecho frente a la Filosofía y su Ciencia. Estamos ante un problema que afecta a dos grandes vertientes: la Filosofía del Derecho y el Derecho internacional. Constitucionalmente no dejaron de estar presentes distintas concepciones sobre la dignidad de la persona y, en su consecuencia, el Derecho positivo sólo será Derecho en la medida en que sus normas sean expresión de aquellos principios y regulen los procedimientos idóneos para su plena realización en la vida social.

A) *La dignidad de la persona y el Derecho*.—Esta parte de la monografía está destinada a precisar el concepto de la dignidad y su fundamento, para luego proyectar las ideas en el mundo contemporáneo, es decir, en los tratados y principios, en la doctrina de la Iglesia y en los diferentes Estados. En el año que se celebra el centenario de Unamuno, no estaría de más que, entre las numerosas citas que el autor hace, entresaque la que al mismo se refiere. Unamuno comparaba el valor del aire o el de la salud con la dignidad del hombre, que sólo la apreciamos cuando nos falta, y así decía que «olvidamos con frecuencia el suelo firme de nuestro ser, lo que todos tenemos en común, la humanidad, la verdadera humanidad, la cualidad de ser hombres...»

Siguiendo a MILLÁN PUELLES, nos dice el autor que la superioridad del ser humano sobre los que carecen de razón es lo que se llama la dignidad de la persona humana. Su fundamento reside en su mismo origen divino, y así LEGAZ decía «que el Estado no podrá intervenir en lo que afecta a la libertad y a la dignidad de la persona humana nacidas de su origen divino, y que, por tanto, antes pertenecen a Dios que al Estado. Los hombres olvidan a menudo este punto de partida, esencial en el orden jurídico; pero vuelven la mirada a Dios cada vez que un absolutismo, de

derecha o de izquierda, suprime libertades y afrenta la dignidad del hombre...»

Expone el conjunto de normas dirigidas a proclamar la dignidad humana, como la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, los pactos y convenios internacionales y europeos, las encíclicas y los mensajes, para terminar con un examen de las Constituciones posteriores a la guerra y la posición que el Estado debe de tener frente a la persona humana: su reconocimiento, su respeto y protección, promover las condiciones que hagan posible la dignidad y remover los obstáculos que lo dificulten.

B) *La dignidad en el constitucionalismo español.*—Al pasar lista a las diversas Constituciones españolas el autor destaca cómo en ellas no aparece consagrada la dignidad de la persona, aunque poco a poco se van reconociendo los derechos fundamentales inherentes a ella. Examina igualmente las Leyes Fundamentales del Estado nacional (Fuero del Trabajo, Fuero de los Españoles y Ley de Principios Fundamentales del Movimiento Nacional), que recogen expresamente la dignidad, la integridad y la libertad de la persona humana. Luego se refiere a la Ley Fundamental para la Reforma Política de 1977 y la Constitución española de 1978, donde, también en forma expresa, se reconoce a la dignidad de la persona y los derechos inviolables que le son inherentes (art. 10).

Partiendo de ese reconocimiento va desmenuzando la idea de la dignidad humana, y, aunque en un determinado momento habla de la misma como «uno de los valores superiores que el Derecho positivo no puede desconocer», inmediatamente sitúa a la misma como un «principio general del Derecho» que supone la gran base que fundamenta, sostiene e informa el ordenamiento jurídico. Examina el límite que supone el respeto a la dignidad de los demás y se adentra posteriormente en el examen de los derechos inherentes a la dignidad: derecho a la vida y a la integridad personal, derecho al honor (donde recoge el famoso diálogo de la obra *El cero y el infinito*, de Koestler, y su conclusión: «el honor es dignidad, no utilidad»), el derecho a la libertad ideológica y religiosa, para terminar con una precisión conceptual y los posibles atentados a ella: en la relación entre personas, con el mundo exterior y en la actividad que se prohíba o se imponga a la persona.

C) *Proyección en los diferentes sectores del ordenamiento.*—Quizá sea ésta la parte del estudio monográfico que más atractivo tenga para proyectar las ideas en determinados puntos del ordenamiento jurídico, pero hay que reconocer que sin la construcción jurídica del concepto poco podría proyectarse. Lo hace el autor con singular maestría, arrancando del Derecho privado (la persona, los derechos de la personalidad, las relaciones familiares y las obligaciones y contratos), pasando luego al Derecho laboral y a los Derechos administrativo, penal y procesal. Estudia con más detenimiento el Derecho administrativo —lógico, por su acreditada competencia—, y en él va ofreciendo las diferentes situaciones del funcionario, del militar, del escolar y estudiante, del recluso en instituciones penitenciarias, del usuario de servicios públicos, para terminar con el principio de buena fe que debe presumirse siempre hasta que se demuestre lo contrario.

D) *Protección jurisdiccional*.—Después de afirmar que el Derecho procesal constituye un instrumento válido para la tutela de la dignidad y la libertad humanas y que la protección de estos derechos ha de ser especial, examina la que puede realizarse a través de los Tribunales de la jurisdicción ordinaria y especiales, la que se puede llevar a cabo a través del Tribunal Constitucional (inconstitucionalidad y recurso de amparo) y el procedimiento de *habeas corpus* como proceso para la protección ante detenciones ilegales. Termina con el examen de la protección internacional.

La obra se cierra con un epílogo y va acompañada de un conjunto de índices de disposiciones, de sentencias citadas, de autores que se han ido citando a pie de página y, por último, un índice analítico de conceptos.

Tema tan trascendental como el estudiado y expuesto por GONZÁLEZ PÉREZ no puede terminarse con lo dicho, sino que hay que militar con el autor en ese epílogo que hace descender al lector del mosaico jurídico, casi perfecto, en materia de dignidad humana a la realidad social y jurídica que se vive en el actual momento y que es desesperanzadora. Habíamos comenzado utilizando, extraído del texto, una cita de Unamuno en su año centenario, y ahora convendría también citarlo de nuevo, extraído del mismo texto, cuando al enjuiciar a los hombres en su actividad decía que «nos ponen al descubierto las *reses* que hay dentro de ellos». Debe ser muy difícil ejercer un poder con plena objetividad, pudiendo desprenderse en cada momento de recuerdos históricos, del sexo como asignatura pendiente, de odios mal reprimidos, de venganzas, etc. Invocar la libertad más absoluta, como dice GONZÁLEZ PÉREZ, para que aflore la manifestación de los más bajos instintos es olvidar que la dignidad está vinculada a la filiación divina del hombre, creado a imagen de Dios. La mesa que sostiene la dignidad del hombre puede verse sin soportes que la mantengan si prosperan esas cuatro amenazas: la esterilización, el aborto, la eutanasia y esa forma de educar en el odio.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, J. A.: *Derecho inmobiliario registral*. Civitas, Sociedad Anónima, 1986.

La Editorial Civitas, S. A., en su sección de «Tratados y Manuales», da a la publicidad este estudio de ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, profesor titular de Derecho civil, sobre la materia de Derecho inmobiliario registral. A medida que la institución registral logra la aceptación popular y es el pueblo el que descubre los grandes beneficios y la seguridad jurídica que ofrece, van surgiendo desde las aulas universitarias estudios destinados a la divulgación de este singular Derecho. Esto es bueno y beneficioso, pues las exposiciones de la materia siempre aportan algo nuevo y permiten de esta manera el engrandecimiento de la institución y la ilusión por la investigación de todo ello.

Recuerdo que en nuestro tiempo universitario —ya excesivamente lejano— era casi insólito que en las cátedras de Derecho civil se dedicase alguna lección a la materia hipotecaria. No fue éste mi caso, por supues-

to, ya que los que tuvimos la suerte de estudiar con don IGNACIO SERRANO SERRANO recibimos las primeras nociones de este Derecho, aunque en aquella época a mí todo esto me sonaba a música celestial, pero pudiera ser que esa sea la razón o una de las razones de mi afición por esa peculiar rama del Derecho. La verdad es que el estudio y la exposición del Derecho hipotecario o inmobiliario registral no ha sido patrimonio exclusivo de los hipotecaristas, pues ahí quedan como singular ejemplo de bien explicar este Derecho las obras de IGNACIO DE CASSO y la de A. COSSO y CORRAL.

El autor, al que he leído en varias ocasiones, le he visto preocupado por alguno de los temas registrales —sobre todo en sus relaciones con la posesión—, y de ahí que no me sorprenda que engrose la gran lista de los que «metemos horas» estudiando y ofreciendo públicamente nuestros estudios. La obra encierra los valores didácticos necesarios para brindar una introducción al estudio, pero también, y esto lo veremos en el transcurso de la recensión, tiene ciertas posturas personales frente a determinadas figuras de este Derecho. Como es tradicional en la editorial, la publicación contiene la advertencia de que se prohíbe la reproducción de la misma sin el consentimiento o permiso previo y por escrito (y esto es lo grave) de los «titulares» del *copyright*. Y yo, que fui en su día Registrador general de la Propiedad Intelectual, debo seguir diciendo, como lo he hecho en otra ocasión, que no puede haber dos *copyright*, uno del autor y otro del editor, pues ello es índice de que el autor ha cedido algo, y el problema registral es averiguar a favor de quién se registra «la propiedad» de la obra, salvando, por supuesto, el derecho moral del autor...

Y vamos ya con el contenido del estudio, en el que se arranca con unas nociones de lo que es el Registro de la Propiedad, se sigue con la evolución legislativa, la organización del Registro, el procedimiento registral, la finca y la inscripción, terminando todo ello la eficacia o los efectos de la inscripción. Respetando ese esquema expositivo, y haciendo la advertencia de que cada capítulo tiene su propia bibliografía y formulando el deseo de que en sucesivas ediciones el autor le agregue un índice de conceptos, paso al contenido.

I. *El Registro de la Propiedad*.—Unos párrafos anteriores reflejaban la idea de que la obra en sí no sólo era una introducción al Derecho hipotecario, sino que suponía, en determinados puntos, ciertas posiciones doctrinales del autor. Esto sucede nada más comenzar, pues al afrontar el tema de la publicidad nos encaramos con la temática que el autor plantea en uno de sus párrafos: «Hasta ahora en el tratado de los derechos reales hemos considerado la propiedad como una apariencia (fundada en la prescripción); por la publicidad aparece una nueva concepción de la propiedad: el título formal. El grado de identificación entre el título y el derecho es el problema ontológico del Registro de la Propiedad»; y, más adelante, añade: «La vocación del Registro de la Propiedad es llegar a sustituir a la apariencia como criterio determinativo y definitorio de la propiedad y sus gravámenes reales a un título formal (el asiento), y con la aspiración final de convertir el título en la (única) realidad del derecho.» Estas ideas, junto a otras como que «el Registro de la Propiedad es el instrumento de formalización de la propiedad como título», o que el Registro es el instrumento técnico de la sociedad capitalista que facilita el siste-

ma financiero y el dinero fiduciario, o si puede o no fundarse el derecho en el título o sustituirse el derecho por el título, etc., exigirían una adecuada y extensa contestación que, por supuesto, no cabe en estas notas de simple orientación para el lector, presunto estudioso del libro.

De cualquier forma puede ser cierto que el Registro se vale del formalismo para superar una etapa de simples apariencias basadas en la posesión o en los rituales de la entrega del trozo de tierra, del guante o del documento «cuando éste se involucra en la ceremonia», pero lo intenta superar con una finalidad de la que carece la apariencia: la seguridad del tráfico jurídico, protegiendo a quien adquiere confiado en el pronunciamiento registral. El Registro se sirve del formalismo, y aunque el *sopORTE* (cuidado con esta palabra) registral sea un documento público, puede ser atacado, ya que la presunción es *iuris tantum* y sólo se hace inatacable en subordinación al principio de la seguridad jurídica.

En forma también original el autor al enfocar el tema de los diferentes sistemas registrales habla de Registros de «*títulos*» y Registros de «*fincas*». Entre los primeros sitúa al francés, y entre los segundos, al australiano y al alemán. Ello viene a poner en tela de juicio la clasificación tradicional que distinguía los Registros en de títulos, de documentos, de hechos, de contratos, de derechos reales, etc.

II. *Evolución del sistema registral español*.—El autor perfila los precedentes históricos del sistema español a través de los antecedentes y las sucesivas reformas habidas desde la Ley Hipotecaria de 1861. Resulta materialmente imposible que en la bibliografía citada por el autor consigne un importante artículo que publica la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, polémico, por supuesto, pero excelente, donde se precisa la «Ideología y progresismo de la legislación hipotecaria del XIX», y del que es autor GERMÁN GALLEGU DEL CAMPO, compañero al que, sin conocerlo, le envié mi felicitación en una conferencia que hace poco di en Sevilla. Creo que es importante tener en cuenta este artículo, pero de cualquier forma el autor se pronuncia en el sentido de considerar que el sistema que instaura el Registro de censos y tributos es un Registro de «*títulos*», para pasar en el año 1909 a un Registro de «*fincas*» y volver en el año 1944-46 a un Registro de «*títulos*». Estoy con el autor al entender que el perfeccionamiento formal del Registro ha sido modélico, pues «todas las reformas, por pequeñas que hayan sido, han sido promovidas desde una madura autoconciencia científica, y con objeto preciso. No se han producido los bandazos típicos de legisladores inconsecuentes, sino un sentido progresivo de perfeccionamiento material y formal de la publicidad». En lo que no estoy de acuerdo o en lo que discrepo es en que la función registral al ser considerada como una función administrativa es porque en ella prevalece la consideración del Registro como instrumento de la «reforma tributaria», y si se la considera como una «función judicial» prevalece el carácter constitutivo de la propiedad. La frase es bonita, pero incorrecta. En el primer caso, es decir, en el campo administrativo, el Registro es ajeno al mismo. Se trata de un Registro jurídico y no administrativo y tiene ciertos contactos con lo administrativo en su organización, pero le separan del mismo cantidad de caracteres, entre los cuales figura la responsabilidad. Constitucionalmente eso es tan claro que no merece ni discusión. Tampoco es judicial, porque en lo judicial el Juez «no constituye»

la propiedad (la propiedad existe y es o no discutida judicialmente), sino que se limita a declarar de quién es la propiedad, pero no la constituye. Registralmente tampoco se constituye la propiedad, sino lo que se hace es proclamar, publicar una titularidad sobre un derecho que se hace inatacable cuando en el tráfico aparece la figura del tercero. La inscripción que se puede anular es la precedente, en la que se apoya el tercero, porque no es constitutiva; lo que sucede es que dicha anulación no le perjudica. Esto exigiría más dimensiones de espacio.

III. *Organización de los Registros de la Propiedad en España.*—El autor monta en las dos vertientes —administrativa y jurisdiccional— el aspecto general de la organización registral. Creo que la materia está suficientemente discutida para poder ahora entrar en una polémica que ya constitucionalmente ha sido resuelta: no es administrativo el Registro (artículos 105 y 149 de la Constitución) y no es judicial (art. 117, 3, de la Constitución). Ofrece una singular categoría calificable de *tertius genus*, pero conviene no volver a la vieja distinción. Respeto, por supuesto, la opinión del autor, que cierra el tema tratando de la Oficina del Registro.

IV. *El procedimiento registral.*—No puedo precisar muy bien quién fue el que primero habló de «*procedimiento registral*». Me suena que fue LACRUZ BERDEJO o quizá MARÍN PÉREZ, a los que luego han seguido legión, y entre esa legión está el autor de la monografía que recensamos. Si lo que se pretende es calificar a la «*serie sucesiva de actos*» como procedimiento, para distinguirla del proceso, puede ser que estemos en buena línea, pero hablar de procedimiento para asimilarlo al administrativo es atrevido. Creo que lo mejor es dejarlo en una actividad registral que se inicia con la presentación del documento y su petición de registración, pasa por el tamiz de la calificación (descubrimiento de la norma aplicable, interpretación, adecuación al caso concreto y consecuencias jurídicas), siguiéndose un conjunto de actividades de carácter formal o documental hasta que el título o documento está despachado. Donde de verdad puede haber procedimiento es cuando a la pretensión se le opone la falta y se recurre...

El autor recorre los temas de la titulación pública, la presentación del documento, el desistimiento del procedimiento (no del procedimiento, sino de la inscripción), la calificación (que paso por alto por ser materia muy querida por mí) y el recurso.

V. *La finca y la inmatriculación.*—Efectivamente el autor en este campo destaca los problemas que puedan existir en la ordenación del Registro por fincas, cuando la desastrosa llevanza de los Catastros obliga a valorar dos mundos de realidades (una física y otra jurídica). Desde la primitiva Ley todo han sido intentos de coordinación, y a la hora de plantear, como lo hace el autor, la identidad de la finca, las clases de finca y los diversos problemas con ella relacionados (las clases de fincas, los medios de inmatriculación, los bienes que se excluyen de la inscripción, las modificaciones de las fincas y el problema de la doble inmatriculación), habría que seguir pensando en esa conocida frase de NÚÑEZ LAGOS: es un mérito de la legislación hipotecaria el haber funcionado durante más de cien años sin necesidad del Catastro...

VI. *La inscripción*.—El autor al estudiar y exponer el tema de la inscripción destaca el concepto, el objeto, el carácter voluntario de la misma y el problema del tracto sucesivo, aparte de las nociones referidas a la anotación y nota marginal. A mí me extraña mucho que en el primer tema del objeto de la inscripción diga el autor que «la inscripción toma razón del *derecho real constituido*, con su nombre jurídico (sistema de *numerus clausus*), y todo lo que según el título determina el mismo derecho o limita las facultades del adquirente». La verdad es que me encuentro un tanto perplejo cuando pienso que el autor entiende que nuestro Registro lo es de títulos y no de derechos. Esto entre nosotros los juristas puede «puentearse», pero al que se inicia puede que se le planteen interrogantes difíciles de explicar.

Quizá otro de los puntos conflictivos que el autor no duda en afrontar es el de la anotación preventiva, no en su concepto, sino en su proyección registral. Y en su opinión no es que la anotación preventiva incorpore el proceso al Registro, sino que debería ser lo contrario, siendo la anotación preventiva el vehículo adecuado de adaptar el Registro al proceso. Es difícil saber lo que el autor ha querido decir con esta afirmación, pero brevemente vamos a sintetizar la idea. La verdad es que el autor reconoce que la anotación preventiva no sólo publica el proceso, sino que salvaguarda los derechos desde la demanda, asegura la retroacción de la sentencia y evita las maniobras defraudatorias, y entonces uno se pregunta: ¿dónde está la diferencia de la incorporación registral al proceso o del proceso a lo registral? Con los caracteres y las clases de anotación preventiva y el concepto de la nota marginal termina esta parte.

VII. *Eficacia de la inscripción*.—Dentro de este apartado incluyo los tres capítulos dedicados a la legitimación, la fe pública y la inoponibilidad. Son la esencia del sistema registral. La postura doctrinal que el autor mantiene acerca de la posesión viene reflejada ahora cuando explica la teoría de la legitimación. Creo que ya precisé algo a HERNÁNDEZ GIL, hace tiempo, cuando mantenía que la posesión se respeta en cuanto tal y no por el reflejo que de ella pueda deducirse respecto a la propiedad. Lo que el tráfico persigue a través de la seguridad jurídica no es la protección interdictal, sino el mantenimiento de la propiedad. La posesión en sí misma no exterioriza nada más que un hecho, pero no el contenido pleno o menos pleno que exige la seguridad jurídica para la protección de un derecho. Por supuesto que en la materia se estudia la presunción de exactitud, la de posesión y la acción real.

Respecto de la publicidad registral el autor sigue manteniendo que como nuestro Registro lo es de títulos se ha pretendido organizar una publicidad registral propia de un Registro de fincas. Bajo esta idea expone la historia, los requisitos, las limitaciones, la suspensión temporal y el problema de la usucapión.

Por último, estudia el principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos. Su tesis es la siguiente: la publicidad registral (o principio de publicidad) postula que no se reconozca ningún título extrarregistral, mientras que la inoponibilidad (o principio de inoponibilidad) postula simplemente que no se reconozca ningún título extrarregistral que provenga de un titular registral. La primera pretende terminar con la realidad extrarregistral, y la segunda, con las cargas ocultas. Después de hacer una crí-

tica de las posturas doctrinales, vuelca toda su opinión sobre la eficacia de la anotación preventiva y la posibilidad de la inscripción de adquisiciones anteriores a la misma, lo que significa una vuelta al *sistema de cargas ocultas*. Habrá que meditar sobre estas ideas y ver si ellas responden histórica y actualmente a los fines perseguidos por la institución registral. Me he salido en algún punto de mis pautas habituales, que son las de dar «noticia» del libro, sin entrar en la polémica, pues ésta exige lecturas más reposadas. Agradezco al autor las frases de elogio que dedica a mi libro, con las que cierra el suyo.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ