

CRISTÓBAL MONTES, Angel: *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*.

El panorama generalizado de incremento continuo del tráfico inmobiliario y del valor de los inmuebles, que lleva pareja inversiones masivas de bienes de capital, precisa sin excepción en todos los países económicamente desarrollados de un instrumento técnico adecuado, como es el denominado Registro de la Propiedad o Inmobiliario, que no se limita a ser un mero archivo o reseña cronológica de títulos al solo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a tercero, sino que, mediante la publicidad de las transmisiones del dominio de inmuebles y de la constitución y transmisión de los derechos reales sobre los mismos, procura a todo potencial adquirente un conocimiento exacto e íntegro del estado jurídico de las fincas y, sobre la base de dichos pronunciamientos registrales, lo protege, si adquiere de buena fe, en términos tales que lo que no figura en los libros del Registro sea para él exactamente como si no existiera.

* * *

Después de estas certeras palabras que de su Prefacio hemos entresacado, acomete el autor el estudio que se propuso, que comienza por el de la *Publicidad* en general, puesto que el desarrollo de la propiedad mobiliaria lo hace imprescindible.

De las fórmulas de Pugliati, como *conocimiento y difusión*, las matizaciones de nuestro don Jerónimo González, como *mero anuncio o noticia, notificación oficial y forma esencial del acto jurídico*, pasando por la sutil—aunque discutible—afirmación de Cossio de que no toda forma supone, necesariamente, publicidad, resalta las palabras de Lacruz de que la publicidad (registral)

versa fundamentalmente sobre las mutaciones de los derechos absolutos, es decir, de aquellos que imponen una obligación de abstención a todos a favor del titular, e igualmente se extiende a la existencia, estado y capacidad de la persona.

Ello descarta de la publicidad a los derechos de obligación. Y como cuando se iniciaron los primeros intentos de estructurar sistemas de publicidad de las titularidades reales, la organización económico-política de la sociedad descansaba sobre la propiedad inmobiliaria, se explica el hecho de por qué los ordenamientos modernos den mayor relieve a la publicidad de los derechos reales inmobiliarios que a los de propiedad mobiliaria, que bien pudiéramos afirmar se han organizado siguiendo los moldes de aquélla.

Pero la admisión de que la publicidad puede hacer relación tanto a derechos reales inmobiliarios como a mobiliarios y su lógica conclusión de que la distinción mueble-inmueble no es criterio suficiente configurador para la precisa determinación de las relaciones jurídicas sometidas al régimen publicitario, ha llevado a los autores a buscar otro matiz diferenciador de los bienes, partiendo de la base de su sometimiento o no al instituto de la publicidad—así Ferrara, Barassi, Colorni y nuestro don Federico de Castro—. Lo que impugna Marín Pérez, que considera que para que tal clasificación—de cosas registrables y no registrables—adquiera relevancia científica habría que partirse de la premisa insoslayable qué se entiende por tales... Para Marín Pérez, sería mejor hablar de cosas susceptibles de publicidad material (sometidas a las normas generales de publicidad del artículo 464 y concordantes del Código civil) y susceptibles de publicidad formal o registral; éstas, las que por su importancia económica sean adecuadas para el crédito.

El hecho cierto es que, parafraseando a Coviello, los muebles se deterioran y destruyen fácilmente, en tanto la tierra, *in aeternum sit*, como los edificios que por su adherencia a ella deben a la misma su duración. Por estas razones—y varias más que podrían esgrimirse—y pese al gigantesco desarrollo de la propiedad mobiliaria, la fundiaria conserva su preeminencia, y por lo mismo la publicidad habrá que considerarla y estudiarla especialmente por lo que a la misma respecta.

Pero surge una cuestión previa: ¿pueden considerarse fenómenos publicitarios las diversas figuras de los ordenamientos jurídicos más antiguos? Gianturco y Coviello lo niegan, pues aquellos «pregones» y «registros» cuya omisión carecía de sanción, o la originaba penal, poco tienen de común con la verdadera publicidad, cuya finalidad es salvaguardar los intereses de tercero.

Fué Besson el paladín más ardiente de que la publicidad de las transmisiones inmobiliarias es un hecho tan antiguo como la misma propiedad inmueble. Sin embargo, como con ponderación expresa don Jerónimo González, en aquellas medidas restrictivas de la libre circulación de los bienes—promulgadas en contemplación de la comunidad familiar—no se puede encontrar la menor idea del crédito ni de la protección de tercero.

Por todo esto, sin duda, modernos hipotecaristas, como Angel Sanz, expresan que afirmar que las solemnidades primitivas que acompañan a los actos de transmisión inmobiliaria son forma específica o medio de publicidad, supone incurrir en la confusión de las formas constitutivas o de prueba del derecho y la forma de publicidad.

Sin embargo, otros, como Roca Sastre, sostienen que, aunque es indudable que los sistemas o regímenes de publicidad son de origen moderno, no cabe tampoco desconocer que los mismos constituyen el término de un proceso histórico, perfectamente claro en particular en Derecho germánico, opinión a la que se adhiere nuestro autor.

* * *

El cual, con estupendo método y claridad, procede a revisar de forma casi exhaustiva.

Comienza con los antecedentes de la Publicidad en la India, donde, contrariamente a las ideas generales, no sólo imperó la Copropiedad, sino que la dinámica jurídica se dirige siempre a transformar la propiedad individual en colectiva.

Como resumen y siguiendo a Mountstuart Elphinstone (citado por Summer Maine), se llegó a que el propietario (copropietario, mejor) podía vender o hipotecar sus derechos, pero necesita el consentimiento de la comunidad y que el adquirente ocupe su lugar y cumpla sus obligaciones.

Curiosas las citas que sobre la materia resalta Angel Cristóbal en Derecho hebreo, como deduce el mismo, es obvio que no cabe ver en las formas de publicidad que aflora un precedente de ésta en sentido técnico.

Ya en Grecia, con la existencia en algunas localidades de Registros públicos, en los que, según el testimonio de Teofrasto y Aristóteles, se inscribían tanto los contratos como los juicios y podía conocerse si los bienes están o no libres de cargas (lo que autorizaba el Magistrado que inscribía), aparte expresivos medios de publicidad en las transmisiones, parece que la idea en sentido técnico del Registro se perfila. Es más, en el Atica tuvo lugar la práctica de una forma de publicidad de hecho reservada a los gravámenes de garantía. Nos referimos a la colocación de los llamados «horoi», en piedra o postes de madera, en las lindes de las heredades o edificios gravados. El problema es si la colocación de éstos constituía o no requisito indispensable para la constitución de la hipoteca o hacerla, al menos, eficaz contra tercero. Lacruz, con referencia a un pasaje de Demóstenes, expresa que más bien se desprende lo contrario.

En Egipto, sobre la base de antiguos papiros, Otto Euger ha sostenido la existencia de un auténtico Registro de la Propiedad (lo que ha impugnado con acierto, a nuestro juicio, Wolf). Con referencia a la época ptolomaica, es bien palmario que lo que estaba previsto por la Ley era un registro de negocios ya concluidos, con fines de pago del impuesto gravatorio de las transmisiones reales inmobiliarias y no de derechos o contratos. Únicamente hay que admitir que como el Registro elaboraba o aseguraba la titularidad del adquirente, los «agoranomai» no podían autorizar escrituras sin conocer lo que en el Registro constaba, lo que legitimaba la facultad dispositiva. Esto se acentúa en la dominación romana con la llamada *Bibliozeke Enkteseon*, en la que se ha querido ver el antecedente directo de los modernos Registros inmobiliarios. En efecto, quien pretendiese el otorgamiento de un *Katagrafe* notarial relativo a la enajenación o gravamen de una finca, debía dirigir al encaragdo del Registro o Archivo una instancia con especificación de las circunstancias del acto, lo que motivaba una previa calificación por el *Bibliofilakes* de los datos de hecho y derecho alegados en la misma, al par que com-

probaba la titularidad del enajenante y expedía el permiso para la redacción del *Katagrafe*.

Luego éste se expedía por duplicado. Un ejemplar quedaba en la Biblioteca, con el fin de verificar las rectificaciones en los índices registrales. Tales índices o *diastromate* era la hoja o folio atribuida a cada propietario. He aquí el principio del folio personal.

Imposible detenernos en cuanto a las consecuencias que se ha querido sacar de todo esto. Nos remitimos a la obra que glosamos, en donde junto a los que—como dijimos—han querido ver en tales formulaciones un verdadero Registro inmobiliario con analogías a los actuales, se constatan las fundamentales objeciones a semejante tesis de H. J. Wolf, que—en nuestro juicio—las desvirtúan paladinamente.

La presión, finalmente, de la concepción romana de la compraventa meramente consensual provocó la decadencia del documento agaronómico, que, por otra parte, nunca pudo suplir la falta del derecho en el enajenante (adquisición a *non domino*), como puso de relieve Von Voes.

El Derecho romano se caracteriza por la carencia total de un régimen estructurado de publicidad en la transferencia y gravamen de los inmuebles y por la existencia de modos formales y solemnes de muy remoto origen para la transmisión del dominio, los cuales, al correr del tiempo, se desvanecen en una progresiva espiritualización, con pérdida, puede afirmarse, de todo formalismo.

Nuestro autor, sin embargo, siguiendo a Roca Sastre, hace una metódica exposición de tales formas, conectadas con la Publicidad, en las tres fases que aquél distingue: la primitiva, otra clásica y una última justinianeas. Imposible detenernos, como quisiéramos, en la brillante exposición de Angel Cristóbal al respecto.

Para nosotros, siguiendo a Sanz Fernández, tan sólo como única excepción a la espiritualización en el Derecho romano de los modos de transmisión del dominio y de la constitución de derechos reales, en la *insinuación* de las donaciones pudiéramos vislumbrar una manifestación del principio de publicidad. Ya sabemos que esta institución fué un acto complejo: redacción por escrito, con indicación del nombre del donante y naturaleza de la

cosa donada, tradición real de ésta a presencia de testigos y transcripción o toma de razón en los Registros creados al efecto. ¿Su finalidad? Para el Profesor Cristóbal fué, sin duda, un medio de proteger a los acreedores del donante contra el fraude de las donaciones clandestinas. Pero ello es muy discutible. Esto en la época o fase clásica, pues en la justiniana, tras el expresado proceso formalista, como el mismo Roca reconoce, «sustancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado, no requiriendo para su validez y eficacia el cumplimiento de formalidad específica alguna».

Contrariamente a lo que sucede en Derecho romano, los diversos derechos germanos se caracterizan por que todo cambio real sobre inmuebles se verifique con publicidad.

Las fórmulas y símbolos que, al igual que todos los Derechos de los pueblos antiguos, dominaron en el germánico, tienen una particularidad, y es que—también otro matiz diferenciador con el Derecho romano—parte de la discriminación de una y otra clase de derechos: los muebles y los inmuebles consagrada como la clasificación fundamental del derecho de cosas, colocando a los inmuebles—y a los muebles que por su importancia se consideraron como tales (así los buques)—en un plano superior de excepcional importancia, lo que hizo que aquellas formas externas de manifestación de los derechos reales tipificasen la publicidad, al consistir ésta no sólo una mera notoriedad, sino una legitimación dispositiva. Así, el derecho real no es concebido como un poder abstracto, sino como un auténtico poder material sobre las cosas, cuya exteriorización o ejercicio es equivalente al derecho mismo.

Claramente se desprende que el que ejercita el poder debe ser considerado como titular del mismo. He aquí la *Gewere*, institución que, merced a su fuerza expansiva, dotó de fuerzas legitimadoras a las formas de publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.

Singularmente brillantes son las páginas que nuestro autor dedica a esta figura jurídica. Nos sería grato hacer una detenida explanación. Tan sólo diremos—para evitar confusiones—que si bien presenta líneas semejantes a la «*possessio*» romana, su fuerza, por así decirlo, es diferente. Con la gran virtud de precisión que tiene González Palomino, la diferenciación de una y otra puede

asi encuadrarse = «*possessio romana*»: el poseedor *posee porque es dueño*. La posesión es una facultad dominical: el hecho posesorio. *Gewere* germánica: el poseedor es dueño porque posee. La posesión legítima al poseedor como verdadero titular.

Otro matiz es que la *Gewere*, respecto a los muebles, siempre ha de ir acompañada de la tenencia material. (Su repercusión en los Códigos modernos es bien conocida). Sólo cuando la privación de la posesión hubiere tenido lugar involuntariamente (hurto, robo), el dueño podía recuperarla de cualquier tercero.

También son interesantísimas las reflexiones del Profesor Crístóbal sobre las formas de transmisión inmobiliaria en Derecho germánico, con el estudio de la investidura (de la que derivó una institución que había de alcanzar significativa importancia: la *rechte gewere*, posesión durante un año, etc.), tanto judicial (*auflassung*) como *per cartam* (*traditio per cartam*), hasta llegar a los *Libros registrales*, y en éstos—paso decisivo—al *Realfolien* o folio especial dentro del libro para cada finca.

Luego sobrevino la recepción del Derecho romano, que aunque sembró confusión y mezcolanza en los sistemas de publicidad y transmisión de los derechos reales, a partir del siglo XVIII operó un resurgimiento por el que se llegó a la implantación de un sistema registral inmobiliario aplicable a todo el territorio alemán mediante el Código civil del Imperio y la Ordenanza inmobiliaria.



Tras el repaso histórico sobre la publicidad—que, repetimos, a grandes rasgos hemos procurado resumir—, entra el Profesor Crístóbal a analizar el concepto de la materia objeto de su estudio, y, rechazando el de varios autores, se identifica con el de Sanz Fernández, a saber: «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*».

Si todas las definiciones son difíciles, sobradamente consta al versado en estas cuestiones casi lo insuperable de dar con la ade-

cuada, en la que tantos elementos, a veces contradictorios, se entremezclan.

Estimando el valor de la apuntada, la preeminencia o exclusividad civilística que la informa, con olvido de otras normaciones de reflejo intenso en el ámbito registral, nos permite no considerarlo perfecta. Para nosotros, más como finalidad descriptiva que definición, las palabras del inolvidable don Jerónimo González, que caracterizaba el Derecho inmobiliario como el «conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer», acaso sean las más ajustadas, porque todo ello abarca y está más en la línea de lo que es la institución del Registro de la Propiedad.

* * *

En cuanto a la acepción o concepto expresivo de la materia: Derecho Hipotecario, o Inmobiliario, del Registro de la Propiedad o Inmobiliario registral; sin duda la más exacta es la última, pues como dice el Profesor Lacruz Berdejo, es necesario añadir a la palabra Derecho los dos calificativos, *inmobiliario* y *registral*, si se quiere delimitar exactamente el específico objeto de la disciplina que se está considerando: uno sólo de los calificativos citados, no es suficiente en tal sentido.

* * *

Su contenido, para la mayoría de los autores, es doble: *formal* y *material*, aunque como ya afirmara don Jerónimo, si se quiere dar una idea exacta y completa del Derecho Inmobiliario, a la manera que las funciones y los órganos han de ser estudiadas en su última dependencia para comprender la vida, sucede igualmente si se quiere hacer el estudio separado de los dos aspectos de la materia.

El autor, siguiendo lo que es ya tópico hoy día de que la inclusión del derecho real de hipoteca en la esfera del Derecho Inmobiliario es fruto de circunstancias históricas (así, en nuestro país),

aboga porque se reintegre su estudio al ámbito del Derecho civil. Pero ¿y las modalidades *registrales* que las necesidades de la vida actual han hecho surgir en su torno, no justifica su estudio, si no total, casi completo en la órbita de esta materia? Aspecto delicado éste, para considerar con detenimiento y que merece un estudio especial.

* * *

Analiza los caracteres del Derecho Inmobiliario-registral con fortuna, aunque, claro, es materia ésta que cada autor tiene sobre ella un criterio especial, y al tocar—conectado con lo anterior—la relación de tal derecho con el Civil, resueltamente se adhiere a los que estiman no ser el mismo, sino mera parte o aspecto del último.

Una vez más hemos de aportar el criterio de don Jerónimo en esta cuestión, para quien, dentro del Derecho de cosas, la división de éstas en muebles e inmuebles determina la formación de dos grandes ramas jurídicas que se separan en la técnica, tanto por el número de derechos reales que sobre unas y otras se pueden constituir, como por los momentos y efectos de la constitución, adquisición, modificación y extinción de aquéllos, y por el distinto papel que, como medios legitimadores de las situaciones jurídicas, desempeñan en las primeras la posesión y en las segundas el Registro de la Propiedad.

Finalmente, y luego de estimables consideraciones, nuestro autor vacila y reconoce—no obstante considerar el Derecho Inmobiliario-registral como Derecho civil (lo que nadie puede negar, pero reconociéndole, cual dice don Jerónimo, una *sustantividad* especial)—que no se debe olvidar de que aquél llega en muchas ocasiones a conclusiones singularmente diferentes de las ordinarias civiles. He aquí esa su *sustantividad* (en la adquisición a *non domino*, en la regla *prio tempore*, etc). También es de destacar su relación singular con otras ramas jurídicas: administrativa, mercantil, procesal, lo que nos hizo rechazar la definición, por Angel Cristóbal adoptada, de Sanz.

* * *

Con agilidad y brillantez expone el Profesor Angel Cristóbal lo que es el Registro de la Propiedad Inmueble como institución jurídica (del que da un concepto particularísimo), como Oficina y como conjunto de libros; refutando seguidamente la teoría de López Medel de centrar la institución como «servicio público» (para nosotros una redundancia, pues contémplese como quiera, siempre será—en frases de Roca Sastre—una actividad jurídica del Estado puesta al servicio del Derecho privado).

Luego analiza sus fines y lo que significa para la seguridad del tráfico inmobiliario y el fomento del crédito y, como consecuencia, para la movilización de la propiedad territorial.

* * *

Refiriéndose a los llamados Principios hipotecarios, después de la exposición que impugnando su sistemática hace Angel Sanz, sostiene, con Pascual Marín, que sin principios no cabe siquiera hablar de ciencia del Derecho inmobiliario, pues es precisamente la posibilidad de inducir del análisis de esos fenómenos fórmulas unitarias (principios) de explicación generalizadora, los cuales vienen así a quedar en cánones o leyes del proceso fenoménico.

La cuestión es saber, concretar, los verdaderos «principios». Varían según cada autor y son distintos para cada sistema inmobiliario que informan.

Por ello, nosotros, reconociendo la inapreciable aportación doctrinal que supuso la exposición de aquéllos (1931) por don Jerónimo González, nos inclinamos más a cuanto, sin que implique crítica negativa, ha expuesto sobre la «realidad» de lo que supone el repetido Angel Sanz.

* * *

Finaliza su valiosa obra Angel Cristóbal con una sucinta—pero diáfana—exposición de los sistemas Inmobiliarios Registrales (también *tantos* como autores), que para el nuestro, en tesis general, son el conjunto de normas que en un determinado país (o en un determinado ordenamiento) regulan la publicidad inmobiliaria y la organización del particular medio adoptado para efectuarla.

Y tras una relación exhaustiva de las expresadas clasificaciones, manifiesta que ha sido Roca Sastre el que ha acometido la más rigurosa y profunda desde el ángulo sustantivo de la eficacia y valor de la publicidad inmobiliaria, en cuya orientación es de justicia reconocer encontrarnos a Angel Sanz.

Y de acuerdo con tales criterios, hace la clasificación tripartita de: A) Sistemas que atribuyen a la publicidad registral simple fuerza negativa preclusiva (oponibilidad de lo no inscrito), en cuya línea se encuentran los sistemas francés, belga, italiano, portugués, holandés, etc.; B) Sistemas que atribuyen a la publicidad registral efectos convalidantes. En este grupo incluye los sistemas de Puerto Rico, Cuba, etc., y el español, en lo que hay que discrepar ligeramente, pues para ciertos derechos como la hipoteca, superficie, etc., más bien está en la línea de C) Sistemas que atribuyen a la publicidad registral efectos constitutivos.

* * *

De lo expuesto es fácil deducir la gran utilidad que representa el trabajo del Profesor Angel Cristóbal. Para el versado en la materia, porque sobre hacerle recordar conceptos, es fuente de matizaciones y sugerencias; para el que se va a iniciar en ella, la claridad de exposición y riguroso método le servirá de aliciente para profundizar en su estudio.

Una nota altamente simpática (al menos para nosotros) importa, y es su emotiva dedicatoria a nuestros modernos y grandes hipotecaristas don Ramón María Roca Sastre y don Angel Sanz Fernández, «en cuyas magistrales obras se engendró y nutrió mi amor—dice Angel Cristóbal—por el Derecho inmobiliario».

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.

CHICO ORTIZ, José. María; FERNÁNDEZ CAVALEIRO, Eugenio; AGERO HERNÁNDEZ, Vicente: *Manual del Registro de la Propiedad*. Madrid, 1966, 844 págs.

El contenido de esta nueva obra sobre nuestro Derecho hipotecario vincula al lector a una triple sumisión mental. Al estar dividida o estructurada en tres partes bien diferenciadas—aunque unidas por una misma finalidad—, el lector pasa de una parte explicativa de principios, fundamentos y mecanismo interno del Registro de la Propiedad, a otra en la que—en forma esquemática—se le presentan todos y cada uno de los preceptos legales que debe tener en cuenta para que el documento público pueda ser admitido a inscripción. De esta segunda parte se llega a la cristalización, a través de modelos, de todo el contenido de las dos partes precedentes.

Procediendo a una disección de cada una de las partes y así acompañar mentalmente al lector, nos enfrentamos abiertamente con la iniciación o primera etapa del libro. En ella los autores, después de breves consideraciones de conceptos, de historia y de legislación, abren el cauce de la dificultosa materia registral con un lenguaje al alcance de todos, presentándonos su contenido a través de lo que denominan relación jurídica registral: elementos personales, reales y formales. La exposición de todos ellos se ajusta a la idea matriz que persigue la obra: la divulgación del Derecho hipotecario. Por ello, tras los conceptos claros, se van esquematizando los supuestos de la titularidad registral y la figura del tercero hipotecario; en los reales se perfila el elemento aglutinante del sistema, la finca en sus diversas variantes, así como los derechos reales inscribibles con las novedades introducidas por la legislación complementaria. La continuidad de la exposición se trunca al llegar a los elementos formales, pues se aplaza su estudio reservándolo para la segunda parte de la obra. De esta forma se llega a los efectos que la relación produce al materializarse en los asientos registrales y al dar entrada a los principios fundamentales del sistema, los cuales quedan expuestos en forma clara y sencilla. Paso a paso los autores nos han traído hasta el Regis-

tro de la Propiedad como conjunto de libros y, una vez en él, nos explican las diferentes clases de asientos que en los libros se practican, las circunstancias que deben reunir y la forma de proceder en el despacho de los documentos presentados y la posible rectificación de los errores cometidos. De los libros se pasa a la oficina y su organización: situación, reconstrucción, dotación y jerarquización. Remata esta parte el estudio diferencial del Registro de la Propiedad con el Mercantil y el Mobiliario. Hemos de añadir que esta primera parte contiene diversos formularios o modelos de documentos, expedientes, certificaciones, oficios, actas, etc., con finalidades de simple orientación para el no iniciado.

Para que el Registro de la Propiedad se ponga en marcha es preciso un documento que, conteniendo actos de trascendencia real, se presente a inscripción y de su contenido se realice un asiento. A difundir las clases de documentos inscribibles, cómo se confeccionan, qué requisitos deben contener y, fundamentalmente, el minucioso estudio de la escritura pública se dedica la segunda parte del Manual. En ésta los autores han partido de la estructuración tradicional de la escritura notarial y, después de exponer los requisitos previos incluidos los fiscales que el documento debe reunir para lograr la categoría de inscribible, van minuciosamente abriendo cauces al lector, convertido por unos momentos en órgano calificador, surgiendo así el número del protocolo, la fecha y la reseña del Notario autorizante del título y los diversos problemas que encierran la comparecencia y la intervención. En la comparecencia—aparte del estudio de la individualización, identificación y capacidad—se afrontan los supuestos en que el compareciente lo hace por derecho propio y con la asistencia o autorización de otros, así como los comparecientes por representación legal y voluntaria. De la comparecencia se pasa a la calificación y a la exposición. En esta última parte se afrontan los problemas de la descripción, del valor, de la titulación y de las modificaciones de los bienes sujetos a inscripción, así como las limitaciones y retractos legales. Se adjunta una tabla con equivalencia de medidas. En la parte correspondiente a las estipulaciones los autores parten del viejo principio de la autonomía de la voluntad y luego nos van presentando el actual panorama de limitaciones que dejan casi reducido a la nada aquel principio de libertad. Para la

exposición de las limitaciones se valen los autores del sistema tradicional que recorre los cuatro campos en que el Derecho se divide: derechos reales, obligaciones y contratos, familia y sucesiones. Se hace un auténtico alarde recopilatorio a manera de breve guía de urgencia que comprende no sólo el derecho común, sino el foral. Al otorgamiento y a la autorización del documento, con su lectura, consentimiento firma de otorgantes e intervención de testigos, añaden los autores la materia de la expedición de las copias y sus diversas clases.

Para dar realidad y vida a los conocimientos expuestos era preciso que al que se inicia en materia tan compleja se le acompañase hasta el final. Ya están los libros abiertos, la pluma en la mano y hay que extender el asiento. La tercera parte del Manual no olvida esta dificultad que la práctica encierra y ofrece con fines puramente informativos, pero ajustados a la legalidad vigente, un extenso muestrario de las diversas clases de asientos. Abre marcha el Registro de la Propiedad y en él se van ofreciendo al lector desde el asiento de presentación hasta la nota marginal, pasando por las inscripciones, anotaciones y cancelaciones en su inmensa variedad de extensas y concisas, principales y de referencia, primeras y posteriores, etc. Podía correrse un grave peligro al presentar al lector esta parte y es que, por un exceso de simplificación, el que se inicia o el que iniciado aún no tiene la suficiente práctica, no lograrse descifrar la fórmula telegráfica que el modelo le podía presentar, y por ello los autores con acierto han sabido emplear un sistema lo suficientemente amplio para ayuda del que se inicia y como campo de trabajo para el experimentado. Si el libro iba destinado a todos, era imprescindible esta fórmula. Al Registro de la Propiedad se le complementa con formularios del Registro Mercantil y el Mobiliario, habiendo tenido los autores el acierto de respetar los modelos oficiales. Debemos consignar que en esta parte, y al frente de cada modelo, va un resumen esquemático de lo que el asiento es, sus circunstancias y los preceptos legislativos o reglamentarios que le afectan.

Tanto el manejo de esta última parte como el de las dos primeras, se facilita con índices, en forma de cuestionario para las dos primeras y alfabético para la última, añadiéndose, además, un índice de materias y alfabético general para todo el Manual.

Preceden a esta obra práctica un prólogo en el que el anterior Decano, excelentísimo señor don Pedro Cabello de la Sota, explica las razones de la publicación de la misma, a la que—como se dice en las primeras páginas—se le otorgó el galardón instituido por el Registrador de la Propiedad Antonio Ríos Mosquera.

FRANCISCO SÁNCHEZ DE FRUTOS.

ENNECERUS, Ludwig: *Derecho de Obligaciones*.—Décimoquinta revisión, por Heinrich LEHMANN. Traducción española, con anotaciones de Blas PÉREZ GONZÁLEZ y José ALGUER. Tercera edición, con estudios de comparación y adaptación de José FERRANDIS VILELLA. Volumen segundo. Doctrina especial. Primera y segunda partes. Dos tomos de XII y 1.260 páginas. Bosch, Barcelona, 1966.

Sería posible, y desde luego interesante, escribir una Historia del Derecho español en torno a esos pocos libros que han marcado su evolución. Las Flores del Derecho, de Jacobo, Baldo, Domat, Heinecius, Pothier, Beccaria... Es difícil reconocer a la historia viva, pero Ennecerus y sus anotadores han marcado un hito notable en nuestra doctrina actual. Variando, en más de un punto, el criterio jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Excedería de los límites más imprudentes tratar de resumir las tesis de Ennecerus, o destacar las nuevas aportaciones de la revisión de Lehmann. Basta tan solo aludir al perfecto acoplamiento que en el texto se logra entre la gran documentación doctrinal, tradicional y técnica, y la varia legislación y jurisprudencia de la Alemania de la postguerra. Es todo un ejemplo de síntesis difícil.

Pérez González y Alguer anotaron esta obra en anteriores ediciones. El profesor Ferrandis Vilella actualiza estas notas. Su extensión implica casi un auténtico tratado de las relaciones contractuales. No faltan en estas nuevas anotaciones, para seguir su tradición, ideas originales y soluciones acertadamente elaboradas. Vamos a espigar entre ellas las que nos han ofrecido un mayor interés.

I.—COMPRAVENTA.

1. *Venta de cosa ajena.*—Se admite esta figura al concebirse la compraventa como negocio puramente obligacional. Los supuestos en que no puede entregarse la cosa vendida al momento de la consumación se consideran como de imposibilidad sobrevenida, en relación con la tesis del artículo 1.160 del Código civil.

2. *Precio ilícito.*—En los casos en que hay transgresión de las tasas legales que marcan el precio de ciertas mercancías, se incurre en ilicitud. Se da la nulidad absoluta del negocio. Declarable de oficio.

3. *Promesa de venta.*—Se la diferencia cuidadosamente de la propia venta. Considerada como un precontrato, exige un posterior consentimiento para que la compraventa se perfeccione. Sin que sea posible que la voluntad de las partes se supla por el Juez en vías de ejecución forzosa. Tal distinción tiene su base histórica en no recogerse en el Código actual, a diferencia de lo que ocurría en el de 1851, la norma equiparativa del Derecho francés. Consecuencia práctica de esa diferencia se plasma en que la promesa de venta no afecta a la transmisión de los riesgos.

4. *Obligación de transmitir el dominio.*—A la luz de los textos legales, 1.461, 1.473, 1.507, de la jurisprudencia y de la especialidad de la venta con reserva de dominio, se inclina por la tesis que admite la obligación de transferir la propiedad en los supuestos normales.

5. *Tradición.*—Se considera la presunción del artículo 1.462, susceptible de prueba en contrario. Pero se ha de fundar en la propia escritura. Se dota de fuerza traditoria al documento privado en algunas sentencias, mientras que en otros casos el Tribunal Supremo se opone a tal tesis. Pero se considera incuestionable que cabe pactar expresamente esa fuerza transmisoria.

6. *Riesgos.*—Se inclina por la tesis romana de la «res perit emptorem», con distintos argumentos históricos y legales. Es su-

gestiva la aplicación de esta regla en el caso de ventas judiciales, conforme al artículo 1.452 de la L. E. C. Se dudaba entre el momento de la aprobación del remate y el de la consignación del precio. La sentencia de 22 de marzo de 1946 ratifica el criterio de estas anotaciones, inclinándose por la aprobación, al bastar la perfección obligacional para que se transmitan los riesgos.

7. *Saneamiento*.—El hecho de que el comprador siga usando la cosa adquirida, aun conociendo el defecto de que adolece, debe considerarse como una renuncia tácita a la redhibición, aun cuando no a la minoración del precio. Es indudable la analogía entre el supuesto de vicios ocultos y de error en el consentimiento o dolo causal grave, que puede acentuar la responsabilidad conforme al artículo 1.486. Pero sus respectivas acciones, acumulables y compatibles, están sujetas a distintos plazos de prescripción. El pacto de garantía tras la venta implica sólo atender a las reparaciones y revisiones, no prolongar el saneamiento por el plazo que tal garantía abarque.

8. *Compraventas especiales*.—Se alude a casos de gran interés práctico. Envío para elección. Facultad de cambiar. Cláusula de exclusiva, recogida en la sentencia de 29 de octubre de 1955. Puede ser unilateral o bilateral. Impone obligaciones de no hacer dentro de la zona geográfica a que se extiende. Cabe que adopte fórmulas mixtas. Con arriendo de servicios, si se ha de procurar fomentar las ventas. Y con donación, según el criterio jurisprudencial, que Ferrandis critica, si se estipula un premio por alcanzar cierto volumen de ventas. Sólo tendrá eficacia *inter partes*, sin alcanzar a terceros.

9. *Retracto*.—Se destaca su naturaleza de venta sujeta a condición resolutoria, y conforme a la Resolución de 14 de julio de 1900, se estima, que al ejercitar su derecho, el vendedor no perfecciona un nuevo contrato de compra, sino que despliega los efectos de una condición resolutoria. Si bien la sentencia de 30 de octubre de 1946 niega que se restituya la propiedad al vendedor por la mera declaración judicial de que el retracto procede. La sentencia judicial no se incluye entre los títulos de adquisición del artículo 609.

II.—DONACIÓN.

1. *Concepto*.—Se diferencia muy bien la donación traslativa y la obligacional; esta última tan sólo impone el deber de transmitir gratuitamente, conforme a los artículos 623, 629 y 632. Y se alude a la evolución jurisprudencial, en especial la sentencia de 7 de diciembre de 1942, que afirma la compatibilidad de los términos obligación y donación.

2. *Causa*.—Ha de haber acuerdo en que la atribución sea gratuita. No es así exacta la expresión del artículo 1.274: «la mera liberalidad del bienhechor». Estudiando la causa de la dote se destaca cómo las cargas del matrimonio no surgen porque aquélla se haya constituido. Tampoco se opone a su carácter gratuito la obligación de restituir la dote. La distinción doctrinal considerando el acto de dotar como plurilateral carece de relevancia a la hora práctica de aplicar los distintos efectos de la acción pauliana.

3. *Efectos*.—Si en la donación real el donatario no se reserva bienes bastantes, ¿será nula o anulable tal donación? Más lógico parece la repetición por el donante de lo preciso para satisfacer sus necesidades, a través de una reducción de la donación al estilo de lo que ocurre en el supuesto de inoficiosidad.

4. *Donación mixta*.—Se da una nueva interpretación al artículo 622, entendiendo por gravamen el servicio prestado. Con base a una idea de Manresa, cabe oponer las donaciones mixtas «que remuneran servicios que constituyen deudas exigibles e imponen al donatario un gravamen equivalente a la mal llamada donación». La modal, en que existe un gravamen inferior a lo donado. Y la remuneratoria, que satisfacen servicios que no ocasionen deudas exigibles.

III.—ARRENDAMIENTO.

Efectos.—El arrendador responde, en virtud del artículo 1.903, apartado 4, en el caso de que la calefacción, iluminación, etc., de la vivienda o local se haya concertado con terceras personas. Se

estudia el embargo del traspaso y sus anomalías. Pues el arrendatario, en caso de ejecución, no sólo se ve privado del derecho de traspaso, sino de la propia cualidad de arrendatario.

IV.—COMODATO Y MUTUO.

1. *Naturaleza*.—Su concepción como contrato real es lógica. Meramente consensual resultaría casi imposible su prueba, e indiferenciable de los usos de favor o complacencia. Cabe convenir que el comodatario haga suyos los frutos. Se configura así con carácter meramente obligacional una figura jurídica análoga al usufructo.

2. *Efectos*.—La ley de Usura es aplicable a los préstamos mercantiles. Así se orienta la más moderna jurisprudencia. La participación en las posibles ganancias no puede estimarse, cualquiera que sea su cuantía, usura. Esta exige participar con un interés fijo.

V.—ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS Y DE OBRA.

1. *Requisitos*.—No cabe pactar una fórmula de arriendo que perjudique a los acreedores, sustrayendo la capacidad de trabajo o, mejor, los rendimientos del mismo, a su garantía.

2. *Efectos*.—Parece que en estos contratos cabe la denuncia unilateral, en razón a estar basados en la confianza. Con indemnización de daños o perjuicios. Comentando el artículo 1.600, destaca cómo pese a su dicción literal configura no un derecho de prenda, sino un derecho de retención. En el supuesto de prenda, se podría enajenar sin más la cosa retenida, pues la obligación garantizada está vencida. Hay un *ius retentionis*, pero no un *ius distrahendi*. Por otra parte, cabe ese derecho de retención aun en el supuesto de que los materiales empleados sean propios del contratista, ya que en tal derecho no es de esencia, como en la prenda, la extraneidad del objeto.

VI.—CORRETAJE.

Naturaleza.—Se quiere ver en él por el Tribunal Supremo un contrato bilateral. Pero Ferrandis lo concibe como meramente unilateral. De él nacen obligaciones sólo respecto al comitente, el mediador no está obligado a actuar. Esta unilateralidad se refleja también en la pretendida condicionalidad de este contrato. Es posible que el corredor actúe por las dos partes, sin que por ello incurra en autocontratación, ya que su actividad se limita a poner en relación a los contratantes.

VII.—GESTIÓN DE NEGOCIOS.

Efectos.—Interpretando los artículos 1.891 y 1.893, en cuanto a la necesidad del *utiliter coeptum* o el *utiliter gestum*, se refiere al párrafo segundo de este artículo 1.893, «aunque de ella no resultare provecho alguno», entendiéndolo no como evitar perjuicios, sino como intentar algo provechoso en principio sin obtener resultado real. Referencia clara al *utiliter coeptum*.

VIII.—DEPÓSITO.

Efectos.—El depositante debe indemnizar (art. 1.779) al depositario los perjuicios que se le hayan seguido del depósito. Por aplicación de los principios generales, parece que esto procederá en el caso de culpa. La prueba de ella incumbirá a una u otra parte, según se consideren estas obligaciones contractuales o extracontractuales. El artículo 1.258 y la equidad aconsejan imponer la prueba de la exención de culpa al depositante, que conocía el estado de las cosas entregadas.

IX.—SOCIEDAD.

1. *Constitución.*—La necesidad de escritura pública, *ad substantiam*, se deriva de los artículos 1.667 y 1.668. Pero en contra se interpreta el artículo 1.665, aparte condicionar aquéllos a los ar-

tículos 1.278 y 1.279. Así el Tribunal Supremo, en reiteradas sentencias de 1900 a 1960, considerando la escritura no forma especial, sino requisito para que frente a terceros tenga existencia la sociedad. Ello en base a distinguir celebración del contrato y constitución y eficacia de la sociedad. Esto último, a su juicio, inadmisibles, dado el rigor del artículo 1.668.

2. *Efectos*.—Las prestaciones en la sociedad están dotadas de convergencia. Por ello es difícil aplicarle las normas peculiares de las obligaciones recíprocas. En la mora, no el artículo 1.100, sino el 1.682. Inadaptación del artículo 1.124. Se insiste en la idea de la responsabilidad mancomunada y subsidiaria de los socios por las deudas sociales, derivada de la personalidad jurídica de que goza la sociedad.

X.—COMUNIDAD.

Efectos.—El convenio de mantener la indivisión de la cosa común sólo debe afectar a los adquirentes de su cuota por título singular si el pacto se inscribió en el Registro de la Propiedad. Parece que este compromiso obligará al acreedor embargante de la cuota. El artículo 399 no soluciona el problema.

XI.—RENTA VITALICIA.

1. *Naturaleza*.—Se concibe como contrato real (art. 1.802) y unilateral, ya que la entrega de capital es elemento de perfección contractual, no prestación de su cumplimiento.

2. *Efectos*.—Cabe pacto contrario al artículo 1.805. Así lo admite la jurisprudencia más reciente, en base al artículo 1.255. Con todo, Ferrandis estima que la inclusión de tal pacto desnaturaliza este contrato.

XII.—JUEGO.

Efectos.—La obligación que nace de los juegos ilícitos se estima como meramente natural. Conceptuación un tanto estéril, dado que estas obligaciones carecen de regulación legal. Es cierto que su causa ofrece anomalías, pero las obligaciones naturales son aquellas que tienen una causa social, no moral. Serían también aplicables a estas obligaciones nacidas de tales juegos los artículos 1.305 y 1.306.

XIII.—FIANZA.

Mandato de crédito.—Admite este contrato atípico, en razón a los artículos 1.255 y 1.709. En él se entremezclan el mandato y la fianza. Se pueden diferenciar en él dos momentos cronológicos y lógicos. En el primero predomina el mandato, con fianza de obligación futura. En el segundo, la fianza, garantizando el mandante el posible quebranto del mandatario. Lo decisivo es que el crédito se conceda por cuenta de este último.

XIV.—TRANSACCIÓN.

1. *Causa.*—No es aplicable enteramente en este caso el artículo 1.274. La causa no es, sin más, la prestación de la otra parte, sino, a su través, poner fin a la incertidumbre jurídica.

2. *Efectos.*—No sabe aplicar totalmente a la transacción el mecanismo de la novación, en especial las reglas de la novación extintiva. Por ello subsisten tras de la transacción, las fianzas, prendas y garantías de las obligaciones controvertidas que constituyen su objeto.

XV.—PROMESA DE DEUDA.

1. *Naturaleza.*—Admite la abstracción de la causa en nuestro Derecho con caracteres muy moderados. Del artículo 1.277 de-

duce en lo sustantivo que la falta de expresión de la causa no influye con la validez del negocio. En lo procesal se puede exigir el cumplimiento de la obligación sin probar la causa. Pero no puede pensarse en un contrato totalmente desligado de la causa subyacente, ya que, oportunamente alegadas, pueden prevalecer las excepciones causales.

2. *Reconocimiento de deuda.*—La sentencia de 26 de octubre de 1962 reprodujo la definición dada en esta obra: «contrato por el cual se considera una deuda como existente contra el que la reconoce». Su finalidad estriba en dar a la otra parte un medio de prueba. Comprometerse a no exigir prueba alguna de la deuda. O, más propiamente, querer considerar la deuda existente contra el que la reconoce. Este último es el reconocimiento propio. De él surge una obligación independiente y sustantiva desligada de la causa. A diferencia del contrato reproductivo o de fijación jurídica, el reconocimiento será constitutivo cuando la referencia a la causa sea meramente general.

XVI.—OBLIGACIONES AL PORTADOR. CASOS AFINES.

Titulos de legitimación.—A diferencia de las obligaciones al portador, el derecho no está incorporado al título. Pero si el deudor paga al legitimado con su tenencia, queda liberado. Presta cierta base a esta tesis el artículo 1.164 del Código civil.

XVII.—ENRIQUECIMIENTO INJUSTO.

Naturaleza.—Se trata de una acción subsidiaria. Por provenir de normas de tal rango, los principios generales del Derecho. Critica la teoría de Roca, que limita el ámbito del enriquecimiento sin causa a los negocios abstractos, entendiendo que en los demás la falta de causa origina la nulidad del contrato. Para Ferrandis, esta posición es demasiado estricta, ya que es posible que exista causa subjetiva y carecer de justificación el enriquecimiento.

XVIII.—ACTOS ILÍCITOS.

1. *Naturaleza*.—La responsabilidad basada en el artículo 1.902 es exigible aun en casos en que exista entre las partes relación contractual, ya que ambas responsabilidades son acumulables.

2. *Efectos*.—Si son varios los autores del daño, ¿la responsabilidad del 1.902 es mancomunada o solidaria? En principio, se da la presunción contraria a la solidaridad (art. 1.137). Pero el criterio de alguna sentencia, como la de 16 de febrero de 1961, es inclinarse por ella. Así en el caso del artículo 1.907, imponiéndola a contratista y arquitecto, si no cabe determinar la responsabilidad de cada uno. Su origen no es convencional, sino legal. Se debate también si el derecho a ser indemnizado en caso de muerte se transmite a los herederos o si éstos adquieren un derecho peculiar y propio derivado de la afección al fallecido. Para Ferrandis, hay daños originados por gastos que se han de indemnizar a los causahabientes de los mismos. Otros, así los de entierro y funerales, que incumben a los herederos. Finalmente, pueden surgir daños morales o materiales en cualquier pariente o persona ligada con el difunto, sea o no heredero. La prueba de estos últimos será difícil y estricta. También entraña dificultad la distribución de la indemnización en el caso de pluralidad de lesionados.

Aparte las orientaciones que comentamos, muchas de ellas susceptibles de polémica y discusión, las notas que resumimos contienen material del mayor interés para el estudioso.

Una tabla de vigencias relacionando el Código civil con la legislación de Arrendamientos. La síntesis apretada de los principios que informan a la Ley arrendaticia urbana. Se critica su postura manteniendo el bloqueo de rentas, en el cuadro de una economía cada vez más liberalizada, con protección indiferenciada del inquilino de fecha más remota, independientemente de su situación económica o social. Interesante en extremo resulta la exposición de la materia relacionada con las viviendas de protección oficial. Destacando los distintos tipos de éstas en su evolución. Desde las

casas baratas y económicas hasta las de renta limitada. La doctrina de la responsabilidad por riesgo y la legislación de Accidentes de Trabajo, Expropiación Forzosa, Régimen Jurídico de la Administración, Uso y Circulación de Vehículos a Motor, Ley de Navegación Aérea... se sistematizan con especial cuidado.

Por contra, hemos de lamentar que una obra fechada en este año no incluya la nueva regulación de las Ventas a Plazo, aunque ello se deba a las ineludibles demoras tipográficas.

El estilo literario de las notas actualizadas se acomoda perfectamente al de aquellas que se conservan intocadas. Resumir brevemente, esbozar posturas, apuntar nuevas soluciones... Sólo cabe desearle a Ferrandis Vilella que algunas de éstas reciban la consagración oficial que merecieron en más de una ocasión las de Pérez y Alguer. Continuar tal tradición obliga a ello.

CARLOS HUIDOBRO.

GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo: *Código de las Leyes administrativas*, Editorial Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1966.

La época legislativa moderna viene caracterizándose por la gran abundancia de normas que las circunstancias exigen inexorablemente. Quizá de todas las ramas del Derecho, la que más sufre este impacto es la del Derecho administrativo. Ello hace que sea muy difícil para el profesional y el estudioso el manejar las disposiciones vigentes en tan amplia materia, por carecer, en general, los tratados que existen de una sistemática y coordinación, aparte de no estar, también en general, puestas al día.

Esto es, precisamente, lo que quiere venir a corregir el Código de las Leyes administrativas, editado con pulcritud y esmero por el *Boletín Oficial del Estado* y realizado por el Catedrático de la Facultad de Derecho de Madrid, don Eduardo García de Enterría, con la colaboración de don José A. Escalante; don Antonio Alonso Lasheras; don Ignacio Martín Retortillo y don Adolfo Ximénez de Sandoval.

En un tiempo como el nuestro—dice el autor en su prólogo—,

marcado por una actividad legislativa incesante en el campo administrativo, importa mucho retener las líneas maestras del sistema, las que estructuran el inmenso material normativo a aplicar y pautan el actuar omnipotente de la Administración.

A esta intención responde la presente recopilación surgida de las necesidades experimentadas por la práctica docente y profesional, que aspira por ello a satisfacer una exigencia bastante extendida.

En esta recopilación guarda el autor una estructura básica e incluye dentro de ella, en forma sistemática, todos los preceptos vigentes relativos al Derecho administrativo. Como advierte el mismo, únicamente en el caso de la organización ministerial y en los de la organización territorial, de las provincias africanas, se ha realizado una síntesis propia.

El sumario nos da idea clara y precisa de cuál es esta sistemática. Divide el autor la materia en ocho libros, en los que se incluyen las diversas leyes, según su naturaleza.

Dedica el libro 1.º a las Leyes fundamentales, e incluye dentro de él lo relativo a los Principios del Movimiento Nacional; Jefatura del Estado; Cortes Españolas; Referendum y Decretos fundamentales.

El libro 2.º a las Leyes generales y trata en él de las Leyes, dedicando el primer capítulo al título preliminar del Código civil, que, como básico en la materia, transcribe sin más comentario, dedicando los siguientes capítulos al Reglamento de la Administración del Estado, al procedimiento administrativo, Administración y contabilidad, expropiación forzosa, jurisdicción y conflictos.

El libro 3.º, dedicado a los funcionarios, incluye en su capítulo 1.º las Leyes generales: Ley de funcionarios civiles del Estado, Ley de Retribuciones y Coeficientes multiplicadores de los Cuerpos de funcionarios del Estado. El capítulo 2.º se dedica a oposiciones y concursos y el 3.º y último de este libro a los Derechos pasivos.

El libro 4.º trata de la Organización administrativa del Estado y recopila dentro de él las disposiciones relativas a la Administración Central, en el primer capítulo; en el 2.º, las del Consejo y Tribunal de Cuentas; en el 3.º, a lo que él llama Administración periférica, comprendiendo en él el Estatuto de Gobernadores civiles, las Comisiones provinciales de servicios técnicos y una si-

nopsis de la administración de las plazas y provincias africanas, terminando el libro con el capítulo 4.º, dedicado a la Administración institucional, en donde se incluye la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades estatales autónomas.

El libro 5.º se dedica a la Administración Local. En el capítulo 1.º estudia la Ley básica, dedicando los tres siguientes a las haciendas locales, Reglamento y las Leyes especiales relativas a grandes ciudades.

En el libro 6.º se recopilan los Derechos reales administrativos y se incluyen en él las disposiciones relativas a Aguas, Puertos, Minas, Patrimonio del Estado y Montes.

El libro 7.º incluye la acción administrativa y se trata dentro de él de: Orden público y asociaciones, Sanidad, Obras públicas, Economía, Agricultura, Urbanismo, Saneamiento y vivienda, Transportes, Educación e Información y Turismo.

Concluye finalmente la obra con el libro 8.º, dedicado a la Administración tributaria.

Al final se inserta una tabla cronológica de disposiciones y un índice analítico general.

Por medio de notas señala el autor la correlación que existe entre las diversas disposiciones, con referencia precisa y exacta de cada una de ellas.

Es también interesante señalar el deseo del autor de mantener la vigencia de la obra, avisando a los lectores de su aspiración de hacer reediciones constantes que pongan la obra al día de modo continuo. Por las razones apuntadas al principio de esta recensión, esta aspiración parece muy necesaria y no dudamos será cumplida por tan destacado Profesor.

FRANCISCO SÁNCHEZ DE FRUTOS.