

PAU PEDRON, Antonio: «Elementos de Derecho Hipotecario». Ediciones ICAI. Madrid, 1983. Un volumen de 182 págs.

Nos encontramos ante una obra dedicada esencialmente a la docencia Universitaria. Pero, a pesar de que esa haya sido la finalidad del autor, no debe ser desconocida por el estudioso en la materia.

Conceptúa el autor el Derecho Hipotecario —pues a pesar de entender que la denominación más precisa es la de Derecho Inmobiliario Registral prefiere mantener la terminología tradicional—, como «el conjunto de normas reguladoras del Registro de la Propiedad, como institución jurídica destinada a la publicidad de los inmuebles y sus vicisitudes o mutaciones de trascendencia real (derivadas de hechos, actos o negocios jurídicos)».

La naturaleza del Registro de la Propiedad es la de una institución de Derecho privado organizada administrativamente, recogiendo el autor como fines del mismo las formuladas por el I Congreso Internacional de Derecho Registral, a saber: consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos.

Después de abordar la evolución de la publicidad inmobiliaria y de la legislación hipotecaria, estudia el autor los distintos sistemas registrales con una profundidad perfectamente armonizada con la concisión necesaria en un libro dedicado a la docencia, abordando también algo que, a pesar de su importancia, ha pasado frecuentemente desapercibido: los movimientos tendentes a la unificación del Derecho Hipotecario, que se manifiestan en los Congresos Internacionales de Derecho Registral y en el Centro Internacional de Derecho Registral, cuya Secretaría General radica en Madrid.

Consecuente con la idea de que el Registro de la Propiedad, como instrumento técnico de publicidad inmobiliaria, constituye el centro del Derecho hipotecario, el autor comienza el estudio del Derecho hipotecario español con la organización del Registro de la Propiedad, tratando a continuación el procedimiento registral, como presupuesto de la publicidad, la forma de la misma y su eficacia, para finalizar con el estudio de la posible inexactitud registral y la posibilidad de conocer el contenido de los libros.

Organización del Registro de la Propiedad.—Después de estudiar las competencias del Estado y de las Comunidades autónomas, y el Registro como oficina, aborda el estudio de la figura del Registrador. Siguiendo a Lacruz, afirma que, si bien existen características en la misma que se corresponden con las del funcionario público (sistema de ingreso, dependencia de la Administración, consideración como tal a efectos penales), hay otras como la de su responsabilidad, sistema de remuneración o régimen del personal auxiliar, que son aspectos claramente propios de un profesional privado, añadiendo el autor que este carácter se acentúa, además, por la función de consejo sobre el modo de subsanar los defectos advertidos a que ya aludía Jerónimo González y la de asesoramiento sobre materias relacionadas con el Registro, funciones éstas que indudablemente se han visto potenciadas recientemente por el Real Decreto de 21 de diciembre de 1983 —poste-

rior a la publicación del libro— que reforma el Reglamento Hipotecario introduciendo la figura de la certificación con el informe del Registrador sobre la situación jurídico-registral de una finca o derecho, el modo más conveniente de actualizar el contenido registral o el alcance de una determinada calificación.

El Registrador tiene dos funciones básicas: la función calificadora que corresponde al ámbito de la jurisdicción voluntaria —cuya atribución al Poder judicial entiende el autor, siguiendo a Guasp, es un hecho contrario a la propia naturaleza de aquélla—, que contribuye al cumplimiento del principio de legalidad y cuya importancia deriva de la de los efectos de la inscripción, y la función documental o autenticadora por la que como dice Lacruz, el Registrador convierte el folio en blanco del libro registral en un documento público.

Procedimiento registral.—El procedimiento registral se basa en el título, que salvo excepciones, ha de ser público y en él ha de producirse la mutación jurídico-real directamente, sin que baste la referencia indirecta a tal mutación y se inicia mediante la rogación que trae como consecuencia el asiento de presentación. Tal procedimiento puede interrumpirse mediante la retirada del documento o el desistimiento.

Continúa el procedimiento registral con la calificación del Registrador. Examina el autor detenidamente el ámbito de la calificación, su objeto y su finalidad: la práctica del asiento o la suspensión o denegación del mismo —con el estudio de la distinción entre faltas subsanables e insubsanables—, así como los recursos contra la misma.

Forma de publicidad registral.—Mediante la inmatriculación, que es un asiento de inscripción, y, por tanto, un documento público extendido por el Registrador en los libros oficiales, se inicia la historia registral de una finca en base a una completa descripción de la misma y una perfecta constatación de su titularidad dominical. Examina el autor con gran detenimiento el problema de la coordinación Catastro-Registro y la regulación de la misma por el Real Decreto de 3 de mayo de 1980. Estudia después el sujeto de la inmatriculación —manifestándose contrario a la inmatriculación de la propiedad sujeta a condición suspensiva porque dicha inmatriculación, a diferencia de las inscripciones ordinarias, tiene vocación de permanencia, y de admitirse podría dar lugar a la expulsión de la finca de los libros registrales, dada la amalgama existente en nuestro derecho entre inmatriculación y primera inscripción— y el promotor no inmatriculante.

El objeto de la inmatriculación es la finca. Se estudian aquí su concepto, sus mutaciones físicas (nuevas construcciones) y formales (agrupación, segregación, segregación y división), así como la concentración parcelaria y las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas. Dentro de la forma de la inmatriculación se estudian sus distintos medios.

Aborda el autor seguidamente la estructura de la inscripción, con el examen del sujeto, objeto y forma de la misma.

El sujeto de la inscripción es el titular registral. Para poder serlo es preciso, en primer lugar la continuidad de titulares, es decir, el tracto

sucesivo. El objeto de la inscripción son los derechos inscribibles, así como aquellas situaciones limitativas de la capacidad susceptibles de inscripción. Se aborda igualmente dentro del objeto de la inscripción el principio de especialidad o determinación. Dentro de la forma de la inscripción se estudian las formalidades de la misma, las clases de asientos y sus circunstancias.

Eficacia de la publicidad.—Para el estudio de la eficacia de la publicidad, el autor examina separadamente la de cada clase de asientos.

El estudio de la eficacia de la inscripción se inicia con el llamado principio de inscripción, abordándose a continuación el principio de prioridad en su doble aspecto de preferencia excluyente y preferencia de rango y, dentro éste las modificaciones del mismo.

El principio de legitimación es la expresión que designa un conjunto de efectos de diversa índole que la legislación hipotecaria atribuye a la inscripción en beneficio del titular registral. A la clasificación bimembre de efectos sustantivos y procesales añade la categoría de efectos operativos, entendiendo entre éstos la facultad de presentar a las Oficinas públicas y juzgados los títulos inscritos, y la de disponer del derecho inscrito. Con el estudio del principio de fé pública registral y de la extinción de la inscripción se cierra el de la eficacia de la misma.

El estudio de la eficacia de la publicidad termina con el de la anotación, la cancelación y la nota marginal y el de la ineficacia de la mención.

Inexactitud registral.—Las causas de inexactitud las clasifica el autor en tres grupos: la inintegridad del Registro, consecuencia del carácter voluntario de la inscripción y cuyos remedios son la inmatriculación y la inscripción, la discordancia entre el Registro y la realidad y la irregularidad del asiento, cuando el mismo adolece de defectos por omisión de circunstancias exigidas o por expresión errónea de las mismas.

Si la discordancia entre el Registro y la realidad ha tenido como causa la interrupción del tracto, la reconstrucción del mismo se lleva a cabo, bien por la aportación de los documentos acreditativos de las sucesivas transmisiones bien, cuando ello no sea posible, y sólo en este supuesto, mediante el recurso o los medios específicos constituidos por el acta de notoriedad y el expediente de dominio; si dicha discordancia se produce por ser la cabida inscrita inferior a la real, la concordancia se logra mediante la inscripción del exceso; si la discordancia ocurre por hallarse inscritos gravámenes prescritos, la adecuación se consigue mediante el procedimiento excepcional regulado en la legislación hipotecaria; y si la repetida discordancia tiene lugar por existir una doble inmatriculación, habrá que acudir al juicio declarativo correspondiente.

Estudia también el autor como medios de concordar el Registro con la realidad los supuestos de desinmatriculación, es decir, de eliminación de fincas de los libros registrales, bien por haberse extinguido completamente, bien por sentencia declarando la inexistencia, o bien por caducidad de determinadas inmatriculaciones por no haberse publicado edictos; de reimmatriculación en los casos de reconstrucción de Registros destruidos, y de coordinación con el Catastro.

Finaliza esta parte con el estudio de la irregularidad del asiento y la rectificación de errores.

Conocimiento del Registro.—Con el estudio de los medios de conocimiento del Registro —certificación, nota simple y exhibición— y una importante referencia a la certificación con reserva de prioridad, que se opone a los principios que rigen nuestro sistema, y a la certificación continuada, que en el momento de la publicación del libro no estaba aún acogida en nuestro Derecho y ahora ya lo está, terminan los «Elementos» con un Apéndice con la historia registral de una finca.

Estamos en presencia de un buen libro de docencia que se caracteriza especialmente por tres notas:

1) La sencillez: el autor, como buen enseñante, ha huido de las discusiones doctrinales en aras de la claridad; el libro resulta especialmente claro y sencillo.

2) Su carácter práctico: se nota especialmente el dominio del autor sobre la práctica registral.

3) Su acertada información sobre el Derecho hipotecario comparado, materia en que los conocimientos del autor son especialmente actuales y completos.

Creo que el libro adolece solamente de un defecto: que su presentación debía haber sido más digna, más acorde con la importancia de su contenido.

José POVEDA DÍAZ

POVEDA DIAZ, José: «Los elementos procomunales en la propiedad horizontal». Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1983. 150 págs.

Desde que Fernando Monet acuñara, en época próxima a la promulgación de la Ley de 1960, la expresión de *atribución procomunal* —que pasaría a ser *departamento procomunal* en el I Simposio sobre propiedad horizontal de Valencia, para quedar definitivamente bautizado como *elemento procomunal*—, la doctrina se ha detenido con insistente curiosidad ante esta figura con apariencia de híbrido entre dos categorías tradicionalmente reconocidas —elementos comunes y elementos privativos—. Pero lo que hasta ahora venían siendo breves aproximaciones doctrinales, han alcanzado, en esta obra de José Poveda Díaz, la categoría de ensayo científico extenso.

El libro que reseñamos es una versión compendiada de la tesis doctoral de su autor —tesis que mereció la calificación de sobresaliente *cum laude* en la Universidad Complutense—. Sin embargo, no es una pura especulación teórica, como advierte el profesor López Jacoiste, prologuista y director de la tesis, sino una acertada combinación de categorías dogmáticas y experiencias vividas. Sintetiza la propia trayectoria de su autor, dedicado simultáneamente durante años a la docencia universitaria y al Registro de la Propiedad. Junto a las sólidas construcciones teóricas aparecen siempre agudas precisiones prácticas.