

Junta de Asuntos Jurídicos de la Conferencia Episcopal. La obra va presidida por una *Presentación* de Mons. Antonio Innocenti, Nuncio Apostólico en España, que exalta la labor de autores y editores, y pone de relieve la necesidad de que el nuevo texto se encarne en la realidad, pase de ser mero conocimiento a norma de conducta. Dos introducciones de los profesores. García García y Jiménez Arresti— sitúan el *Codex* en sus contextos histórico y filosófico-jurídico. Se incluye también la versión castellana de la Constitución apostólica *Sacrae Disciplinae Leges*, promulgadora del Código. Ponen fin a la obra tres apéndices, que reproducen la Constitución apostólica *Regimini Ecclesiae universae* sobre la reforma de la Curia romana, cuya normativa está siendo objeto de revisión, las normas sobre la disolución del matrimonio en favor de la fe, y la Constitución apostólica *Divinus perfectionis Magister*, sobre las Causas de los santos. Un detallado índice de materias remite a los preceptos correspondientes del *Codex*.

Sería ocioso ponderar la importancia y la utilidad de esta edición española del *Codex*, que repetirá el éxito de la ya lejana versión comentada del Código de 1917, con que inició su andadura editorial la Biblioteca de Autores Cristianos.

ANTONIO PAU PEDRÓN

DESCHENAUX, Henri: «Le registre foncier». Editions Universitaires Fribourg Suisse. Friburgo, 1983. 801 págs.

Los hipotecaristas españoles se han acercado al Ordenamiento registral suizo con especial admiración y respeto. *Parece que el sistema hipotecario ha llegado a su perfeccionamiento y que la evolución toca a su término*, escribía Jerónimo González en 1924, alentando a un estudio *imprescindible* del régimen inmobiliario suizo. La necesidad de configurar una institución registral común que no discordara con ninguno de los ordenamientos cantonales, la simultánea influencia de principios germánicos y latinos y la tradicional simplicidad de sus normas jurídicas, hacen que el sistema registral suizo esté dotado de una flexibilidad y una precisión que no se alcanzan en los demás.

Sin embargo, su elaboración doctrinal es reciente; tres grandes obras de nuestro siglo han construido el Derecho hipotecario suizo: *Das Sachenrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches* (1909) de Wieland, *Sachenrecht, Besitz und Grundbuch* (1917) de Ostertag, y el libro del mismo título (1938) de Homberger. Los tratadistas del Derecho de Cosas —Leemann, Meier-Hayoz—, las monografías sobre temas hipotecarios, como la de Jenny sobre la fe pública registral o la de Piotet sobre las cargas reales, y la *Revue du notariat et du registre foncier*, continúan la inacabable tarea de su perfeccionamiento. En el año 1983 se ha publicado el volumen relativo al Registro de la Propiedad del *Traité de Droit Privé Suisse*, obra colectiva iniciada en 1969; el autor de este nuevo tratado de Derecho hipotecario es el profesor Henri Deschenaux, de la Universidad de Friburgo, al que se debe también el comentario al título preliminar del Código civil.

El *registre foncier* es, para la doctrina suiza, una institución civil, porque esa es la naturaleza de las normas fundamentales que aplica, y aunque su organización y funcionamiento se rija por disposiciones administrativas. La creciente invasión del Derecho público en el régimen de los inmuebles no altera ese carácter civil: *la institución registral —escribe el profesor Desche-
naux— debe servir también para revelar el estatuto de Derecho público de los inmuebles. La publicidad no sería completa si el Registro de la Propiedad no contuviera datos de ese carácter. Pero esta función sólo puede ser accesoria.*

La implantación del Registro se consideró, desde el primer momento, como una tarea que debía ser simultánea a la medición oficial del suelo; por ello el artículo 38 del Título final del C. c. ordenaba la elaboración de un plan general *pour l'établissement du registre foncier et la mensuration du sol*, y las *Erläuterungen zum Vorentwurf des eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements* (año 1914) ponían de relieve que la publicidad inmobiliaria no podía lograr plenamente su objetivo de suministrar una información segura de los derechos reales si no descansaba sobre mediciones exactas del suelo, indicando los límites de las propiedades y las cabidas de las fincas. El Título final del C. c. llegaba a ordenar que la medición del suelo precediera a la introducción del Registro. No obstante, la lentitud de los trabajos catastrales —cuya terminación se prevé para el año 2000, extendiéndose en el año 1981 a sólo el 48 por 100 del territorio suizo— ha impedido el total cumplimiento de la norma.

Las operaciones oficiales de medición cristalizan en el plano o *plan*, elaborado por los topógrafos con arreglo a las prescripciones de la Instrucción de 1919. Tales planos son títulos públicos y forman parte integrante del Registro de la Propiedad desde el momento en que el libro de inscripciones remite a los mismos. En las zonas en que aún no se han llevado a cabo los trabajos catastrales, los datos físicos se recogen en el *rôle* o *Liegenschaftsverzeichnis*, que indica situación y linderos sin representación gráfica.

La organización del Registro es competencia de la Confederación —como se desprende del artículo 64 de la Constitución—, aunque se ha delegado en los Cantones la función de dictar *reglas complementarias*, que deben, en todo caso, ser revisadas por aquélla para apreciar su conformidad con el Derecho federal. A dos instituciones federales corresponde además la dirección administrativa y el control jurisdiccional de los Registros: el Negociado federal del Registro inmobiliario (*Bureau fédéral du registre foncier*) —subdividido en dos Servicios, *Office ru degistre foncier* y *Direction des mensurations cadastrales*—, y el Tribunal federal, encargado de resolver, en última instancia, los recursos contra la calificación del Registrador. El propio Derecho federal ordena la formación de circunscripciones registrales (*arrondissement, Grundbuchamtskreis*) y, en las grandes ciudades, de secciones dentro de aquéllas (*sous-arrondissements, Grundbuchkreise*). La actividad del *conservateur du Registre foncier* se encuadra en el ámbito de la jurisdicción voluntaria (*gracieuse*), carácter del que participan también el *recours général* —contra negativa del Registrador a inscribir— y el *recours spécial* —contra las demás decisiones del Registrador—.

La vigencia de principio de legalidad material o *principe de causalité*, en cuya virtud la eficacia de la inscripción está subordinada a la validez del acto jurídico en cuya virtud se practica, impone una rigurosa calificación registral (*pouvoir de contrôle*). Reside en este punto una de las diferencias fundamentales entre los sistemas registrales suizo y alemán. En éste falta absolutamente todo vínculo causal entre contrato e inscripción, y de ahí el reducido ámbito de la calificación (parágrafo 29 de la Grundbuchordnung). En el sistema suizo, el Registrador ha de apreciar cuestiones de forma y de fondo; entre las primeras: su competencia *ratione materiae* y *ratione loci*, la ausencia de causas de inhabilidad y el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud; entre las segundas (la legitimación para solicitar la inscripción —que engloba capacidad civil, poder de disposición, facultades de representación y competencia de la autoridad solicitante—, y la validez del título.

El libro principal del Registro es el *grand livre* o *Hauptbuch*, en el que cada inmueble recibe un pliego o *feuillet* y un número propio. Desde la introducción, en el año 1966, de los artículos 107 b) a 107 f), este libro mayor puede ser llevado en fichas. Los asientos contienen una somera indicación de cada uno de los derechos reales constituidos sobre las fincas, remitiendo para conocer su preciso alcance a los documentos complementarios: *état descriptif* o *Liegenschaftsbeschreibung* —relativo a datos de hecho y a derechos que sólo pueden ser objeto de *mention*— y *pièces justificatives* —títulos que contienen el acto inscribible—. Tanto unos como otros se conservan en el Registro.

En el *journal* o *Tagebuch* —segundo y último de los libros principales— se hacen constar las solicitudes de inscripción a medida que se reciben; los efectos de la inscripción se retrotraen al momento de esa presentación. La Ordenanza del Registro fundiario prevé también la llevanza de cinco *registres accessoires*: registro de propietarios —llevado en forma de fichero—, registro de acreedores, registro de embargos, registro de rectificaciones y registro de correspondencia. Con carácter facultativo, puede llevarse también un registro cantonal accesorio en el que figuren todas las personas mencionadas en el Registro fundiario.

La inmatriculación de práctica de forma distinta según se trate de fincas (*biens-fonds*) o determinados derechos sobre fincas especiales (*droits distincts et permanents, selbständige Rechte*), siendo estos últimos el derecho de superficie y la propiedad de las aguas. Están excluidos de la inmatriculación los bienes de dominio público; ahora bien, si se constituyen derechos reales sobre los mismos, en virtud de concesión, es necesaria la inscripción del bien demanial a fin de que pueda acceder al Registro el derecho concedido.

Tratándose de fincas, la inmatriculación se practica de oficio. Esta inmatriculación es una simple consecuencia de las operaciones topográficas que ran desembocado en el *plan* o en el *rôle*. El propietario de diversas tierras radicadas en una misma circunscripción puede solicitar que todas ellas se inmatriculen en un mismo pliego; se pretende con ello que las operaciones registrales relativas a fincas de escaso valor resulten menos onerosas. Todas las vicisitudes de trascendencia real que afecten a esas fincas conjuntamente, o la constitución de servidumbres sobre cualquiera de ellas, se harán constar en el folio común; en los demás supuestos se abrirá un pliego propio a la finca enajenada o gravada, por un procedimiento semejante a la segregación.

La inmatriculación de la propiedad superficiaria y de la propiedad de las aguas se practica, por el contrario, a instancia de su titular. El Registrador, que según la jurisprudencia ha de apreciar la concurrencia que los requisitos necesarios para la apertura de pliego especial y decidir en consecuencia, hace constar esa apertura en la finca donde radican la propiedad superficiaria o las aguas.

En el Registro se practican diversas clases de asientos (*écritures, Einträge*): inscripciones (*inscriptions, Eintragungen*), anotaciones (*annotations, Vormerkungen*), menciones (*mentions, Anmerkungen*) y cancelaciones (*radiations, Löschungen*). Objeto de la inscripción es el dominio —habiendo declarado reiteradamente el Tribunal federal que no cabe inscribir propiedades sujetas a condición resolutoria o a prohibiciones de disponer—, las servidumbres, las cargas reales y las garantías inmobiliarias; para lograr la máxima claridad del asiento, la inscripción de estas últimas es esquemática el tipo de garantía —hipoteca, cedula hipotecaria o carta de renta— se indica con una letra —H, C o L—; se expresa a continuación el capital garantizado y el tope de interés asegurado; por último, como *observaciones*, se expresan las circunstancias fundamentales de la obligación garantizada. Las anotaciones pueden referirse a derechos personales, como la opción o el arrendamiento, a limitaciones a la facultad de disponer o a reclamaciones judiciales de derechos reales. Las menciones constatan, por regla general, restricciones de Derecho público o privado que afectan a las fincas inscritas. Por último, las cancelaciones no constituyen propiamente un asiento: se practican subrayando en rojo la inscripción que se invalida, e indicando la fecha de la cancelación y el título que la provoca. Si se ordena el cierre del Registro (*blocage, Kauzleisperre*) por la autoridad judicial, el Registrador debe hacerlo constar en el libro principal: este asiento no tiene reglas especiales de forma; de ahí que no pueda considerarse como un tipo concreto de inscripción —como advierte Deschenaux— aunque se distinga claramente de los demás.

Los efectos que produce la inscripción de un derecho real son los siguientes: presunción, *iuris tantum*, de existencia del derecho (con la extensión y circunstancias que figuran en el asiento; pero sin que la presunción se extienda a los datos físicos, a pesar de la comprobación oficial de los mismos a través de las operaciones de medición); poder formal de disposición (se trata de la facultad concedida por el artículo 656, párr. 2, del Código civil: el que adquiera la propiedad de un inmueble por ocupación, sucesión, expropiación forzosa o sentencia, aunque sea ya propietario antes de la inscripción, *no podrá disponer registralmente* hasta que figure inscrito su derecho); prioridad, sujeta al principio de *cases mobiles* pero, excepcionalmente, respecto de las garantías reales, regida por el principio de *cases fixes*; efecto absoluto de la inscripción (*principe absolu de l'inscription*), es decir, efecto constitutivo de las mutaciones jurídico reales producidas por negocio jurídico *inter vivos*; efecto relativo de la inscripción (*principe relatif de l'inscription*), es decir, efecto declarativo de las mutaciones jurídico reales producidas por título distinto del anterior; y principio de fe pública (*foi publique, Vertrauensprinzip*), que tiene un doble efecto: *acquisitio libertatis*, en cuya virtud el adquirente no se ve afectado por los derechos indebidamente cancelados, y *acquisitio a non domino*, en cuya virtud el adquirente de un titular registral

ilegítimo adquiere irrevocablemente, siempre que, en ambos casos, se *funde de buena fe en la inscripción*.

Al igual que en el sistema alemán, se exige para conocer el contenido del Registro un interés legítimo, que el Conservador comprueba con rigor, apoyado en los criterios suministrados por diversas circulares del Negociado Federal del Registro y numerosas sentencias del Tribunal Federal. El conocimiento puede obtenerse por consulta (*consultation, Einsicht*) o extracto (*extrait, Auszug*).

El libro del profesor Henri Deschenaux desarrolla con extensión otras materias no mencionadas, como los títulos inscribibles o la rectificación del Registro. En algunos casos la explicación resulta excesivamente académica, muy lejana de la realidad registral, omitiendo puntualizaciones que tienen importancia práctica. Parece difícil, en la exposición del Derecho hipotecario, conjugar los grandes principios con el funcionamiento diario de la institución. Además, la preocupación sistemática del autor le lleva a repetir, con innecesaria insistencia, el plan adoptado en cada parte, en cada párrafo y en cada capítulo. En todo caso, de ello, y del estilo didáctico del profesor. Deschenaux, resulta una obra completa y clara. Realza su valor el denso capítulo inicial dedicado al Derecho hipotecario comparado, aunque no hay en él, ni en la larga relación bibliográfica sobre los sistemas extranjeros, referencia alguna al sistema registral español.

Antonio PAU PEDRÓN

HERNANDEZ MORENO, Alfonso: «El pago del tercero». Bosch. Casa Editorial. Barcelona, 1983. 272 págs.

Con la posibilidad de pago de un tercero, la obligación, normalmente contemplada como una relación jurídica cerrada, perfectamente determinada en sus elementos subjetivos y objetivos y en su contenido, muestra, sin embargo, un aspecto abierto e indeterminado. Más aún: desde la perspectiva del tercero, y del que analiza teóricamente su posición jurídica, la obligación no es otra cosa que el objeto de una posible intervención. Disminuye el interés de la relación intervenida, y cobra especial importancia la acción interventora y sus posibles modos, íntimamente relacionados con los efectos que se quieren producir.

El profesor Hernández Moreno, de la Universidad Autónoma de Barcelona, inicia su estudio encuadrando la figura en el Derecho positivo: apenas dos normas que tratan, en términos generales, la intervención de terceros en la deuda de otros. Los antecedentes legislativos son escasos, pues el artículo 1.158 proviene del proyecto de 1851 y el 1.159 no tiene más precedente español que un precepto sustancialmente coincidente del anteproyecto de 1882-1888; sin embargo, se esboza ya en ellos la problemática que plantea la relación tri-lateral ínsita en el pago del tercero. No obstante, el Código civil introduce dos expresiones de primordial importancia —*en nombre* y *por cuenta*— que obligan a reconsiderar la noción de tercero, la cualidad con que interviene en la deuda ajena y los efectos que, según los casos, puedan derivarse.