

# BIBLIOGRAFÍA

## Libros\*

A cargo de: **Bruno Rodríguez-Rosado**  
Catedrático de Derecho civil  
Universidad de Málaga

**Juan Pablo Murga Fernández**  
Profesor titular de Derecho civil  
Universidad de Sevilla

**DEL REY BARBA, Sebastián y ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel**  
**(Dir.): *Tratado de Derecho inmobiliario registral*, Tirant lo Blanch,**  
**Valencia, 2021, 2644 pp.**

Debo reconocer que los entresijos del sistema registral español han captado, de forma continuada, mi atención. No solamente el funcionamiento del Registro de la Propiedad, sino también el papel del registrador, que en su demarcación territorial y como un auténtico «escribano» de la fe pública registral, se nos presenta como el fiel custodio y guardador de los libros destinados a brindar una seguridad jurídica en el mercado inmobiliario español. A él acuden las personas para salvaguardar sus derechos reales y para verificar las cargas en transacciones inmobiliarias, es decir, por protección y confianza. No obstante, sus «poderes» no existen *per se*, fueron encomendados por la primitiva ley hipotecaria de 1861, sancionada por S. M. Isabel II, fuente precursora de sucesivas leyes y reformas, que han ido conformado paulatinamente una especie de Derecho inmobiliario registral.

Como se observa, han pasado más de 160 años desde que se iniciaron los primeros pasos del sistema registral español. Nos encontramos ante una institución que presenta un arraigado pasado, un presente admirable y, desde luego, un futuro prometedor en el mundo del Derecho. La legislación hipotecaria nació con la finalidad de proteger a los más vulnerables en la contratación inmobiliaria –democratizó la vivienda en propiedad–, fomentar el crédito territorial, facilitar la inscripción de derechos con trascendencia real, favorecer la financiación de particulares, proteger la legalidad –urbanística, tributaria o medioambiental– o, bien, luchar contra el blanqueo de capitales. Ha constituido un viejo anhelo del siglo XIX, un hito legal, que se ha ido transformando con sucesivas modificaciones, adaptándose a la realidad social. A través de la pluma, de la máquina de escribir y, actualmente, con documentos digitales, el sistema registral español se rige por una ley vigente, preparada para nuevos retos sociales y económicos. El Registro de la Propie-

---

\* El ADC se encarga de seleccionar los libros objeto de reseña.

dad se nos presenta, pues, como una institución sólida y mutable a todas las situaciones jurídicas, que da cobijo a los titulares de derechos, a los ciudadanos y a las personas que lo componen, los registradores y el resto del equipo humano. Tal es su funcionalidad y actualidad, que podemos señalar su estrecha relación con el ODS 16 de la Agenda 2030 de la ONU: la creación de instituciones eficaces, responsables e inclusivas.

Quiero resaltar de antemano que tales palabras no pretenden ser el comienzo de un comentario del sistema registral, ni mucho menos esa es la intención, pero sí las palabras iniciales para ensalzar la relevancia jurídica, económica y social de dicha institución y, desde luego, traer a colación la pertinencia de una exhaustiva obra colectiva, *Tratado de Derecho inmobiliario registral*, que emerge para conmemorar el aniversario de la ley hipotecaria.

Ciertamente, la legislación hipotecaria ha sido objeto de comentario por diversa doctrina (Gómez de la Serna, Morell y Terry, Bienvenido Oliver, Campuzano y Horma, Roca Sastre, Chico Ortiz, Rodríguez Otero, Gordillo Cañas, etc.). No obstante, algunos libros se encuentran desactualizados. Por tal razón, la obra mencionada constituye un nuevo hito y una nueva pieza de la literatura jurídica centrada en el estudio y comentario del Derecho hipotecario. Los directores, Sebastián del Rey y Espejo Lerdo de Tejada, el coordinador, Murga Fernández e, igualmente, el editor, Andrades Navarro, han realizado un trabajo colosal y alabable, que ha sido capaz de agrupar 48 capítulos que ofrecen un total de 2644 páginas, divididas en dos tomos. Lo destacable y, digno de mencionar, es que no nos encontramos ante una obra científica *stricto sensu*, confeccionada exclusivamente por personas del mundo académico, sino también por numerosos registradores de la propiedad, como Gómez Gállego, Llopis Rausa, De Quiñones Otero, García Ruiz de Huidobro, Rojo Iglesias, etc. De esta forma, convergen conocimientos científicos y profesionales, capaces de brindar al lector una obra actualizada sobre Derecho inmobiliario registral. Si bien, la obra va más allá, al presentar también una estructura que permite el estudio a los opositores de registro –serviría, incluso, para el estudio de ciertas asignaturas de grado y master–. Siendo así, y con una mirada inicial, tres palabras caracterizan la presente obra colectiva: unidad, profundidad y practicidad.

No pretendo con esta reseña comentar con detalle la obra colectiva, pero sí deseo reseñar sus virtudes y características principales. Primeramente, en cuanto a la forma, nos encontramos ante un extenso y exhaustivo tratado, dividido en dos tomos, cobijados en una única caja, que muestra una cuidadosa y atractiva presentación por la editorial Tirant lo Blanch. Si nos adentramos en su interior, hallamos un índice sobre temas generales y específicos del sistema registral español. Cada capítulo presenta su propio sumario y al final termina coronado con un listado de doctrina científica, así como de resoluciones judiciales y de la Dirección General de Registros y del Notariado (ahora Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Registral). Esto último permite al lector conocer la realidad práctica. En segundo lugar, la obra se estructura en siete bloques, con sus correspondientes capítulos, que describiré a continuación. La extensión de cada parte es distinta, no hay un equilibrio, pero ello obedece a las materias y problemas de estudio. Podemos encontrarnos con capítulos con numerosas páginas –como el relacionado con el Registrador de la Propiedad– y otros más breves –como la titularidad registral de entidades religiosas–. Si bien, se sigue una estructura coherente y eficiente a la hora de conocer el sistema registral. Tan es así que se evitan reiteraciones temáticas dentro del índice. En tercer lugar, pasando al

contenido del tratado, podemos señalar que no nos hallamos ante un simple comentario de la legislación hipotecaria y del Código Civil. Los autores van desgranando de forma exhaustiva la regulación legal, detallando problemas en su aplicación, ofreciendo respuestas a discusiones doctrinales, administrativas y judiciales; presentando argumentos razonables y realizando propuestas *de lege ferenda*. En este sentido, y entre otros asuntos o problemas, se abordan la dualidad legislativa, la posible autonomía del Derecho inmobiliario registral, la irrupción de la digitalización, la relación entre tradición e inscripción o la reflexión sobre la publicidad registral. Además, lo anterior se consigue facilitando una lectura ágil y fácil de la obra, sin abandonar la técnica jurídica. Todo lo mencionado obedece a una decisión consciente de los directores y del coordinador de afrontar un tratado con detalle, exhaustividad y hondura. Se invita, así, al lector a la reflexión y enriquecedora discrepancia con ciertas opiniones.

Por tal razón, puede calificarse dicho tratado con el adjetivo de impecable, ante su contenido y su metodología. Se examinan instituciones y figuras jurídicas, sus diferencias con otras, se delimitan conceptos y supuestos de hecho, se realizan comentarios con profundidad y detalle y se proporciona al lector información valiosa y actualizada del sistema registral. Si bien es cierto que tal vez hubiera sido oportuno, para futuras ediciones, incluir capítulos sobre Derecho comparado. Y es que dicha opción puede permitir vislumbrar debilidades, pero fundamentalmente fortalezas del sistema registral español. El cultivo de la comparación jurídica siempre es enriquecedor, no sólo en el terreno teórico sino también en la praxis diaria.

Al tratarse de un exhaustivo tratado y al encontrarnos ante una reseña, no resulta posible comentar con detalle aspectos concretos de la obra. Piénsese que sería prácticamente imposible resumir, comentar o criticar 2.644 páginas, pero no creo que sea lo que cabe esperar de una reseña. Ahora bien, si resulta pertinente exponer su estructura y contenido. En concreto, el tratado se divide en siete grandes bloques: 1) conceptos generales: la publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad como organismo público; 2) la inscripción: su contenido y sus efectos; 3) elementos de la publicidad registral: el titular, el título formal y la finca; 4) el procedimiento registral; 5) los diferentes asientos registrales; 6) la rectificación de las inexactitudes registrales y, por último, 7) la publicidad formal del registro. Discernir la estructura perfecta de un trabajo es un asunto sobre el que pueden surgir discrepancias, pero constituye un esquema lógico, interesante y comprensible para afrontar el estudio del Derecho inmobiliario registral. Tras este breve comentario, procede comentar su extenso contenido.

1. El primer bloque del Tratado de Derecho inmobiliario registral comienza con el tratamiento de conceptos generales. En concreto, el estudio se bifurca, afrontando, por un lado, el Registro de la Propiedad español y, por otro, el Registrador de la Propiedad. Centrándonos en el primer concepto, se parte del rasgo definitorio del sistema registral español –la publicidad inmobiliaria-registral, como apariencia jurídica protegida– y también se expone el contraste existente del sistema español con el sistema latino (francés e italiano) y germánico (alemán y suizo). Con ello, se pone en evidencia el respeto dado al derecho real –como poder inmediato sobre la cosa– y a la publicidad registral, capaz de generar una apariencia jurídica protegible sin afectar al proceso adquisitivo de los bienes. Además, la regulación actual lleva a afrontar el problema inicial de la dualidad legislativa, ante la íntima

coexistencia entre el Código Civil y la Ley Hipotecaria. A pesar de ello, se defiende la existencia de un sistema regulador unitario (inmobiliario-registral). Lo anterior lleva a los autores a reflexionar sobre la autonomía del Derecho inmobiliario registral, integrado por normas de distinta naturaleza, y a la opción de plantearnos la existencia de un Derecho de la publicidad inmobiliaria, centrado en la protección civil del tercero de buena fe que confía en la apariencia.

Posteriormente, en cuanto a la figura del Registrador de la Propiedad, se expone su origen, naturaleza del cargo, los derechos y deberes, la independencia en la función calificadora, la responsabilidad civil, administrativa y disciplinaria; la ordenación del archivo y el impacto de los medios informáticos. Se realiza, pues, un recorrido completo por dicha figura clave en el sistema registral español. Tras ello, se describe la organización jerárquica, desde el Ministerio de Justicia, de la que dependen los registradores de la propiedad y mercantiles, centrándose en dos instituciones básicas: la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica y el Colegio de Registradores de la Propiedad. Se exponen, entre otros posibles aspectos, sus funciones, composición o competencias. Asimismo, se hace especial referencia al Registro Público Concursal y al Registro de Titularidades Reales. Se trata así, a lo largo del primer bloque, conceptos generales que sirven como antecedentes esenciales para conocer con plenitud el sistema registral.

2. El segundo bloque, con un tratamiento contundente y prolijo, se ocupa de uno de los actos esenciales del sistema registral español: la inscripción (su contenido y sus efectos).

Su consideración parte desde un aspecto formal (relacionado con la acción de inscribir y la constatación formal de un título, acto o hecho en el Registro) y otro material (el resultado de la acción de inscribir, al plasmar en un documento público situaciones jurídicas inmobiliarias). Se distingue la inscripción como derecho y voluntad de la persona interesada, susceptible, asimismo, de renuncia y desistimiento. Tras ello, se enumeran las fases de la inscripción y la relevancia del asiento registral. Además, y como no puede ser de otro modo, se clarifica de forma pormenorizada un abanico de clases de inscripción registral (declarativas, constitutivas, necesarias, voluntarias, etc.).

Los capítulos siguientes tienen por materia el objeto de la inscripción, haciendo un recorrido por el artículo 2 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, sobre los aspectos inscribibles (títulos traslativos y declarativos de dominio, títulos fiduciarios, resoluciones judiciales sobre capacidad, contratos de arrendamiento o bienes públicos y eclesiásticos) y aquellas situaciones jurídicas no inscribibles (como la posesión) o que no necesitan inscripción. Lo más interesante de este parte es el tratamiento de la problemática relativa a la inscripción de las condiciones (suspensivas y resolutorias), como su calificación registral, la verificación del cumplimiento o incumplimiento de la condición o su constatación registral; e, igualmente, el examen pormenorizado y actual de diversas cuestiones relacionadas con las prohibiciones de disponer, haciendo especial hincapié en el «pacto con reserva de dominio», como la susceptibilidad de inscripción según el cumplimiento de ciertos presupuestos. Por último, no cae en el olvido el necesario estudio de la relación del título y el modo, de la causa y la tradición, con la inscripción.

Posteriormente, el lector se adentra en la publicidad registral, las consecuencias sustantivas y judiciales de la legitimación registral y la posición del tercero hipotecario. Respecto al primer punto, se realiza un comentario de la

publicidad registral (concepto y fines), así como del principio de exactitud y legitimación. Tomando esta perspectiva, se aborda, desgrana y reflexiona sobre las presunciones de veracidad, de titularidad, de integridad o de posesión, entre otras cuestiones de relevancia. Más adelante se dilucida la legitimación del titular registral en sede judicial, como demandante en la interposición de diferentes acciones (posesorias, declarativas, hipotecarias, etc.), como demandado y como tercerista (en procesos de ejecución ordinaria y ejecución hipotecaria). Si bien, se dedica especial atención a la acción del artículo 41 de la LH, destinada a la protección del titular registral. Particularmente interesante me ha resultado la lectura del segundo punto, el tercero hipotecario, partiendo de su concepto y teorías, y examinándose los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, para concluir con la protección de la fe pública registral (tratando sus excepciones y el problema de las cargas legales).

Por último, y no menos importante, dada su transcendencia jurídica, podemos adentrarnos en los efectos de los contratos nulos y de las acciones rescisorias, revocatorias, resolutorias o paulianas en el Registro de la Propiedad —¿Cómo afectan al titular registral?, ¿y al tercero, atendiendo a los artículos 34 y 37 de la LH?—; o, bien, en el problema de la «prescripción registral» (con referencia a la usucapión *secundum tabulas* y a la usucapión *contra tabulas*). El bloque segundo se cierra con un capítulo dedicado a al principio de prioridad registral y al rango hipotecario, aunque el último se ejecute con apretada y lúcida síntesis. Este tipo de problemas, y muchos otros, grandes y pequeños, relacionados con la inscripción, se desmenuzan con agudeza en esta parte de la obra colectiva.

3. Otra pieza muy sugerente del tratado es el tercer bloque, que permite sumergirnos en diferentes cuestiones relacionadas con los «elementos de la publicidad registral», concretamente con el titular registral, el título formal y la finca. Se trata de una parte fundamental del tratado.

En primer término, respecto al titular registral, se define su concepto y se enumeran las clases, además de responder a asuntos sobre su identificación y los llamados patrimonios sin personalidad jurídica. Asimismo, se distinguen las personas jurídicas, con y sin inscripción constitutiva. A continuación, el lector dispone de dos capítulos centrados en la titularidad registral de las Administraciones públicas y de las entidades religiosas (bienes del Estado, bienes de Comunidades Autónomas, bienes de entidades locales, lugares de culto católico, etc.). Con ello se ofrece una visión general de posibles titulares registrales, personas físicas o jurídicas a las que pertenecen o corresponden el dominio, derechos reales o ciertos derechos o facultades con transcendencia o afección real inmobiliaria. Igualmente, se trata la inscripción y anotación preventiva de resoluciones y medidas que afecten a la libre administración y disposición de bienes (situaciones relacionadas con la discapacidad, con la declaración de ausencia y fallecimiento). En segundo lugar, nos encontramos con un capítulo dedicado a los «documentos inscribibles» (forma, requisitos, procedencia, etc.). Y, finalmente, podemos encontrarnos con varios capítulos dedicados a un núcleo básico del sistema registral: la finca. Respecto a dicho elemento, se nos presenta la finca como base del registro, se explica el sistema de folio real, los tipos de fincas, su diferencia con el inmueble catastral y la parcela urbanística; y su identificación geográfica. Por supuesto, se aborda la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad, que gracias a la voluntad de ambas instituciones y al desarrollo tecnológico se convierte en una realidad, al permitir el aumento continuado

de fincas coordinadas. No obstante, la finca no existe *per se*, se crea y muta con el paso del tiempo. De ahí, la pertinencia de abordar otros dos aspectos en relación con la finca: por una parte, la inscripción de la obra nueva (en construcción y terminada) y, por otra, sus modificaciones registrales (ante rectificaciones de superficie y linderos, agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones).

4. El «procedimiento registral» conforma el cuarto bloque del Tratado de Derecho inmobiliario registral. El lector, tras conocer el concepto, naturaleza y caracteres de dicho procedimiento, se adentra en el *iter* y la operatividad que caracteriza la práctica registral, inspirada en los principios de rogación, legalidad, tracto sucesivo, prioridad y cierre registral. De esta forma, se exponen, con todo lujo de detalles, la solicitud de inscripción, pasando por la calificación registral y llegando a los recursos existentes en caso de calificación positiva o negativa –tanto en vía gubernativa como judicial–. Tras abordar de forma general el procedimiento registral, pieza fundamental, se dedica especial atención al proceso de inmatriculación, describiendo, por un lado, la apertura del folio registral y los distintos medios inmatriculadores; y, por otro, su relación con el Catastro y la problemática derivada de la inmatriculación (la doble inmatriculación, inscripción de derechos reales sobre fincas no inmatriculadas, etc.). Me interesa resaltar que dicha parte finaliza con el tratamiento específico de aspectos registrales de la propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, aprovechamiento por turnos, garajes o actuaciones urbanísticas. Sin duda, esto último sirve de gran utilidad a administradores de fincas, empresas constructoras y otros operadores urbanísticos o inmobiliarios, interesados en tales cuestiones. En definitiva, se trata de un bloque redondo, que condensa acertadamente dicho procedimiento.

5. Siguiendo con las particularidades del sistema registral, los bloques quinto y sexto están dedicados al tratamiento jurídico de los «diferentes asientos registrales», las anotaciones preventivas, las menciones registrales y las anotaciones de embargo; y a «la rectificación de las inexactitudes registrales», respectivamente. De esta forma, se exponen sus definiciones, naturaleza jurídica, finalidad, aspectos formales, el modo de práctica registral, cancelación, extinción y efectos, entre otras cuestiones. Dada su particularidad, se pone el foco en los asientos de cancelación, las anotaciones preventivas en materia sucesoria (del derecho hereditario, a favor de los legatarios y de los acreedores de la herencia), de prohibición de enajenar y de demanda. Asimismo, se dedica un capítulo exclusivo a las situaciones inscribibles del concurso de acreedores (declaración del concurso, la fase de convenio, la fase de liquidación y situaciones concursales). Con ello, el lector dispone de un panorama general y específico de las diferentes clases de asientos registrales y de su operatividad jurídica. No obstante, al poder existir errores o inexactitudes registrales, por diferentes causas, se ocupan de aspectos de sumo interés sobre el proceso y los mecanismos de rectificación existentes (art. 40 de la LH).

6. Para concluir, el Tratado de Derecho inmobiliario registral finaliza con un séptimo bloque que guarda en su interior un único capítulo centrado en «la publicidad formal del Registro». La temática y lectura de esta última etapa del estudio nos permite comprobar como los fines sociales y jurídicos del Registro de la Propiedad no se conseguirían si las personas –con interés conocido, legítimo y patrimonial– no pueden conocer su contenido, los derechos reales sobre los bienes inmuebles. De ahí la importancia de la publicidad formal, como principio básico del sistema registral (arts. 221 y ss. de la LH), del que irradian otros principios (publicidad –jurídica, directa y pro-

fesional–, de interés conocido, de claridad y sencillez, etc.). No obstante, dicha publicidad debe ser respetuosa con la normativa de protección de datos personales. El Registrador, como se expone, debe custodiar el núcleo central del archivo, evitando el acceso directo, pero ello no impide su acceso telemático y restringido por autoridades, empleados o funcionarios públicos y, cómo no, por terceros interesados. Esa es la finalidad principal de la publicidad registral formal, que cobra vida con el posible acceso a notas simple o certificaciones, cuyas clases se exponen en dicha obra colectiva. Finalmente, ante las herramientas que nos brinda el siglo XXI, el lector puede encontrar reflexiones sobre la publicidad y llevanza electrónica del Registro de la Propiedad y la utilización de soportes informáticos. Muy acertado, también, es el comentario del proceso de reconstitución del «Registro o libros destruidos».

En un entorno completo y con múltiples problemas jurídicos, el presente Tratado de Derecho inmobiliario registral, desarrollado por el mundo académico y registradores de la propiedad –en consecuencia, por un gran número de autores–, hace acopio de un material prolijo y relevante, exhaustivo y coherente, capaz de sistematizar con rigor científico y profundidad analítica una visión general del sistema registral, en dos tomos, con aparato bibliográfico y jurisprudencial. Se describen, entre otros puntos, figuras jurídicas, instituciones y discusiones antiguas –y otras más actuales– y, además, se ofrecen soluciones y aportan propuestas interesantes. Tras esta idea se observa la intención de ofrecer al lector un trabajo de gran envergadura y práctico, una obra madura, que lejos de ser un recopilatorio simple de capítulos de libro, se erigirá como una obra clásica y de futuro de obligada consulta dentro de nuestro panorama editorial español.

Por tales motivos, no puedo concluir la presente reseña sin recomendar, desde estas páginas, su lectura y uso, no solamente a académicos, sino a operadores jurídicos, estudiantes y opositores. Ello porque nace con una clara y especial vocación teórica y práctica.

VÍCTOR BASTANTE GRANELL  
Profesor contratado doctor de Derecho civil  
Universidad de Almería

**FARIÑA FARIÑA, Rebeca, *La restitución del enriquecimiento sin causa: un reto para el derecho español (Análisis desde una perspectiva comparada con el derecho alemán)*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2022, 281 pp.**

El libro de la profesora Fariña objeto de esta recensión, fruto de su tesis doctoral presentada en la Universidad de Navarra, forma parte de una doctrina que busca construir un nuevo régimen jurídico del enriquecimiento injustificado adoptando la perspectiva tipológica elaborada en Alemania a mediados del siglo XX.

El capítulo primero trata de la teoría unitaria (*Einheitslehre*). Tras exponer como las *condictiones* romanas se vinculan con el enriquecimiento injustificado en los §§812-822 BGB, el estudio presenta los presupuestos del desplazamiento patrimonial «a costa de otro» y de la falta de fundamento jurídico; y, a continuación, analiza el escaso significado atribuido a esta figura jurídica en Francia, así como las exigencias de una falta de causa legítima