

Luis Javier ARRIETA SEVILLA, *El Torrens title y el Registro de la Propiedad español*, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2010, 187 págs.

por

BRUNO RODRÍGUEZ-ROSADO
Profesor titular de Derecho Civil
Universidad de Málaga

Como señala el propio autor en la introducción, el número de trabajos publicados en España sobre los sistemas registrales extranjeros ha aumentado exponencialmente en los últimos años. Han aparecido estudios de conjunto o sobre aspectos parciales de prácticamente todos los sistemas de nuestro entorno —Inglaterra, Francia, Alemania, Portugal, Italia—, y ello ha permitido confrontar con ellos nuestros esquemas registrales, obteniendo una imagen más nítida de nuestras propias estructuras.

Tal vez quedaba un gran sistema registral ausente, con fama de alejado y extraño, cuyo simple nombre y presuntos exóticos rasgos han bastado siempre para suscitar curiosidad e interrogantes: el *Torrens System*. El libro objeto de recensión busca oportunamente colmar esta laguna o a reducir al menos su extensión —labor en la que ya fueron pioneros en España CASADO PALLARÉS y MIRANDA—, intentando contrastar dicho sistema, como indica el propio título, con el sistema español.

La realidad es que la finalidad que se propone el autor no puede ser tenida por sencilla. Para el jurista continental europeo, formado aún en categorías dogmáticas firmes, la penetración en los fluctuantes esquemas del *common law* resulta una arriesgada operación intelectual. La permanencia en una coherente actitud clarificadora, que huya tanto de nuestra acusada tendencia estructuradora, rayana en el encasillamiento, como de la aceptación de figuras de contornos difusos, no siempre es fácil. El autor salva con nota la prueba, por más que a veces se deslice hacia esquemas jurídicos del *common law* —propiedad *inter partes* y *erga omnes*— o usos lingüísticos ingleses que no colaboran a desbrozar el terreno al lector español.

La imagen de conjunto del Sistema Torrens que se deduce de la exposición de ARRIETA contribuye a despojar a éste de muchos de los tópicos de extrañeza y oscuridad con los que en España aún aparece revestido. El *Torrens System* vigente en los territorios australianos es un sistema de fe pública e inscripción constitutiva, por más que estas características no se lleven hasta sus últimas consecuencias, sino que se modalicen por la presencia de excepciones tales como eficacia *erga omnes* de ciertos derechos no inscritos —servidumbres y arrendamientos (pág. 154 y sigs.)— o la admisión de la usucapción *contra tabulas* (pág. 67 y sigs.).

La presencia de esos rasgos de fe pública e inscripción constitutiva en el sistema Torrens hace que se entiendan mejor las similitudes y diferencias que el autor va trazando entre ese esquema registral y el español. Igual que hacen que cobre pleno sentido la polémica surgida en los últimos años sobre la posible «influencia alemana» en los esquemas concebidos por Robert TORRENS (sobre ello, me remito a dos trabajos publicados en 2003: MURRAY RAFF, *Private property and environmental responsibility - a comparative Study of German Real Property Law*, La Haya, 2003, en particular pág. 25 y sigs.; y un autor alemán de nombre español, Antonio ESPÓSITO, «A comparison of the Australian (Torrens) System of Land Registration of 1858 and the Law of Hamburg in the

1850s», *Australian Journal of Legal History*, 2003, págs. 193-229). Se acepte o no esa influencia, ejercida por medio de Ulrich HÜBBE, estrecho colaborador de TORRENS en su reforma y buen conocedor del sistema registral de Hamburgo, es claro que el sistema registral alemán y el *Torrens System* comparten unos principios favorables a la seguridad del tráfico que bien pueden explicar su respectivo éxito.

Ese contexto de similitud, y esas posibles y, hasta en lo personal, bien rastreables influencias y coincidencias entre el sistema alemán y el diseñado por TORRENS, lleva a la necesidad de plantear por nuestra parte una pregunta: ¿constituye el sistema Torrens una variante de los sistemas de publicidad registral protectores de la apariencia o la protección creada por *Torrens System* va más allá de la que ofrece a los terceros el sistema de fe pública, protegiendo incluso *inter partes* al adquirente de buena fe? Dicho de otro modo, y formulado de modo general: ¿existe un tercer grado de protección registral, constituido por el sistema Torrens, que vaya más allá de los tradicionales sistemas latino y germánico de oponibilidad y fe pública, o es el sistema del que tratamos una variante de éste último? A mi juicio, responder a esa pregunta exige plantearse la cuestión de los efectos convalidantes de la inscripción en el *Torrens System*, que ARRIETA afirma al menos en ciertos casos, típicamente cuando el adquirente del derecho real contrató de buena fe con quien suplantó la personalidad del titular inscrito (pág. 120 y sigs.). Pero me parece que sólo una mayor profundización en esta cuestión, que distinga casos y supuestos —nulidad del contrato, suplantación de personalidad, fraude— puede permitirnos una respuesta completamente matizada a esta cuestión. Más aún si se tiene en cuenta que en otros territorios también regidos por el sistema Torrens, y en concreto en Canadá, la jurisprudencia más reciente ha entendido que el interés del titular que sufrió la pérdida de un bien mediante fraude debe primar incluso sobre los terceros adquirentes de dicho bien (vid. el caso *Lawrence versus Maple Trust*, de 2007, del que da cumplida noticia Greg TAYLOR en *The Law of the Land - The Advent of the Torrens System in Canada*, Toronto, 2008, pág. 11 y sigs., destacando que tal solución es contraria a la vigente en Australia).

Con esto parece enlazar un hecho que no puede ser ya desconocido, y que ARRIETA, aún limitándose al Derecho vivido en los diversos estados australianos, destaca al hablar de «pluralidad de sistemas Torrens» (pág. 58): que si bien ciertas líneas básicas son conformes en todas sus manifestaciones legales, el *Torrens System* es una estructura registral presente en numerosos países —Australia, Canadá, un buen número de territorios estadounidenses, y otros estados tales como Uganda, Kenia, Malasia o República Dominicana—, y encarnada en cada caso con sus propias singularidades. En consecuencia, se impone, como va haciendo ARRIETA respecto a Australia, ir dando una respuesta referida a cada territorio, y abandonar unas perspectivas de generalización que, en aras de la sencillez, pueden acabar resultando engañosas.

Me parece, en fin, que lo hasta aquí dicho es suficiente para dar cumplida cuenta del interés del libro. He pasado por alto cuestiones de enorme importancia, y que contribuirán a aclarar al lector la virtualidad del sistema registral australiano, tales como la necesidad o no, dependiendo de la legislación y la jurisprudencia de cada estado, de que la adquisición del titular inscrito sea a título oneroso —téngase en cuenta que la renuncia a ese requisito abre otra vía por la que sobreexceder la protección prestada por el sistema alemán: vid. §§ 892 y 816 I 2 BGB—, o la importancia que en el sistema tiene el *Assurance*

Fund, que sirve de balance y contrapeso a la posible pérdida de derechos que los efectos de publicidad del Registro pueden causar al titular. Pero me parece que lo ahora citado es suficiente para significar el interés de las cuestiones a las que el autor se enfrenta.

Cabe concluir diciendo que el libro supone un sólido y meritorio avance, también por lo actualizado de sus fuentes, en el conocimiento que en España tenemos del sistema Torrens. Cierra un buen número de cuestiones, abriendo —como no podía ser menos— otras nuevas, y exigirá en ese sentido de nuevas profundizaciones. Pero ese hecho es algo propio del quehacer científico, en el que, según la cita clásica de Bernardo DE CHARTRES, todo paso adelante supone un encaramarse sobre los hombros de nuestros predecesores.

AA.VV. & SÁNCHEZ GOYANES, Enrique (Dir.), *El derecho de costas en España*, LA LEY, 2010, 1498 págs.

por

GUILLERMO RUIZ ARNÁIZ

Profesor Titular E.U. de Derecho Administrativo

El medio marino, que designa tanto las aguas marinas como los recursos marinos, es inmenso en recursos y es patrimonio común de la humanidad. Conforma una unidad natural y a la vez jurídica, ya que todos sus componentes están delicadamente entrelazados por lo que han de considerarse en su conjunto, constituyendo un todo integrado esencial para la sustentación de la vida y el equilibrio ecológico de la tierra. De hecho el origen mismo de la vida tiene lugar en el mar, que ocupa más de setenta por ciento de la superficie del planeta, por lo que cualquier afectación sobre este recurso tan sumamente valioso tiene repercusiones innegables sobre el ecosistema entero. Ello explica el interés y la preocupación de siempre —con sus más y sus menos y de un modo u otro— por proteger el medio marino, tan complejo por sus implicaciones ambientales, sociales, políticas y económicas, tanto en el plano del Derecho Internacional como en el más reducido espacio regional, pues su degradación afecta a todos, ya que es un recurso necesariamente compartido, que no es posible fragmentar ni siquiera convencionalmente.

El medio marino determina también la configuración y la naturaleza de las zonas costeras, que es el objeto de la vigente Ley de Costas de 1988, y que en España, como Estado ribereño, cobran una especial importancia por las grandes posibilidades que ofrecen, aunque al propio tiempo son también espacios muy sensibles y de difícil recuperación en su equilibrio físico por el influjo de la población, los usos turísticos, industriales y pesqueros —entre otros—. Razón por la cual nuestra norma constitucional por vez primera y como es sabido —y por una disposición del máximo rango— configuró el carácter demanial de nuestras costas con la particularidad de que los únicos bienes a los que la Constitución atribuye directamente esa definición pertenecen precisamente al dominio público marítimo-terrestre estatal, y que es elemento fundamental sobre el que pivota la Ley de Costas. Con ello se trataba de proteger el litoral dando cabal respuesta a las reacciones proteccionistas de naturaleza medioambiental nacidas en los países europeos de nuestro entorno cultural ante las serias amenazas y los graves perjuicios que se estaban causando en el mismo, y sin que ello su-