

PÉREZ GARCÍA, Máximo Juan, *El valor de los bienes en la ejecución*. Prólogo de Antonio-Manuel MORALES MORENO. Colección Cuadernos de Derecho Registral dirigida por Antonio PAU, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2007, 329 págs.

por

M.^a FERNANDA MORETÓN SANZ

*Profesora Contratada Doctora del Departamento de Derecho Civil
de la UNED y Secretaria de IDADFE*

*(In Memoriam al profesor doctor don Manuel AMORÓS GUARDIOLA,
Catedrático de Derecho Civil, Registrador de la Propiedad,
Académico de Jurisprudencia y Legislación y Maestro de Maestros...)*

Antes de adentrarnos en la obra, conviene tener en cuenta los antecedentes bibliográficos de su autor, joven Profesor Titular de Derecho Civil y autor prolífico de otros tantos trabajos de importancia que atestiguan la calidad y solidez de su línea de investigación. Así y, entre otros, podemos destacar: «La difusión de la jurisprudencia a través de las nuevas tecnologías: un instrumento al servicio de la seguridad jurídica» (*ADC*, LVIII, 1, 2005, págs. 189-210); «La responsabilidad del propietario-arrendador y del arrendatario-subarrendador por la extinción del subarriendo: la consolidación de una doctrina jurisprudencial (a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo, de 22 de febrero de 2002)» (*ADC*, LVI, 2, 2003, págs. 811-828); «La ineficacia de la liquidación de la sociedad de gananciales: estudio jurisprudencial» (*ADC*, LV, 1, 2002, págs. 225-255); «El derecho de acogimiento a la casa y su oponibilidad a los terceros adquirentes (comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, de 28 de noviembre de 2000)» (*ADC*, LIV, 4, 2001, págs. 1723-1740); «El sistema de ejecución de la prenda y el pacto comisorio: el artículo 1.872 del Código Civil», en *Garantías reales mobiliarias en Europa* (coord. por LAUROBA LACASA, MARSAL GUILLAMET, 2006, págs. 601-611); «La función de los Notarios y de los Registradores: aplicación del Derecho y control de legalidad», en el libro al Maestro de Maestros recientemente fallecido Profesor Manuel Amorós Guardiola, donde el Profesor PÉREZ GARCÍA tuvo la fortuna de rendirle en vida su particular homenaje con un tema bien querido por el que además de Catedrático de Derecho Civil fuese Registrador y Académico (tomo 2, 2006, págs. 2779-2813).

Además de los artículos mencionados e incluidos en una de las revistas de mayor impacto entre la doctrina civilística y de sus participaciones en distintos volúmenes colectivos, se añaden otras obras monográficas del Profesor PÉREZ GARCÍA como *Derechos de crédito y Registro de la Propiedad: Una propuesta de lege ferenda*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, 2005, y *La protección aquiliana del derecho de crédito*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, 2005.

En buena lógica y con dichos antecedentes, no cabe duda que la obra que se comenta en estas líneas se emprende con la acertada elección del tema y dedicando, por cierto, el autor la monografía «a los que creen que desde la Universidad se puede contribuir a que el mundo sea más justo y mejor... pese a que el esfuerzo y sacrificio personal de “los universitarios” no siempre recibe

su justa recompensa». Sin embargo y pese al hábito que dichas palabras dejan entrever, no hay mejor certeza que la lectura de esta investigación para constatar que el trabajo riguroso y científico tiene, finalmente, la mejor recompensa, que no es otra que la oportunidad de compartirla por quienes afrontan el reto de ahondar en las intrincadas complejidades del sistema de ejecución de los bienes y la propia función de las subastas y que con este volumen, a buen seguro, podrán despejarse.

Por tanto el primer acierto es el objeto de investigación, referido como hemos señalado al análisis del valor de los bienes en la ejecución, materia en la que el legislador al día de hoy no ha sabido imponer certezas y seguridad jurídica para las partes afectadas. En este sentido, uno de los intentos como fue la reforma en el año 1992 de la vieja Ley de Enjuiciamiento Civil y del procedimiento de ejecución pretendía una participación más activa de la ciudadanía y evitar con ello que fuese coto de los denominados «subasteros». Si la repercusión pública de la modificación gracias a los medios de comunicación fue importante, acercándose muchos interesados a informarse; este interés inicial no se materializó en ninguna postulación activa, dada la tecnicidad del procedimiento, la dificultad de entendimiento y por último, los propios riesgos que asumen si no se cuenta con la suficiente información y garantía de la adquisición libre de cargas.

A estos antecedentes se añade la evidencia que destaca el Profesor PÉREZ GARCÍA referida a que, cuando menos, el precio que se obtiene no es el de mercado. En definitiva, una de las reformas pendientes en este Estado es la modernización de la Oficina Judicial que si bien emprende ahora el iter parlamentario, veremos si además de la necesaria informatización de la Administración de Justicia, se ve acompañada por un auténtico compromiso presupuestario que elimine la falta endémica de medios y dotación económica. Si a la deseable y ya innegociable reforma y mejora de la justicia se crea la sugerente propuesta del autor de la monografía de crear una unidad de información dependiente del Ministerio, separada e independiente de la oficina judicial, con ello se sortearía también la prohibición que pesa sobre los funcionarios de asesorar sobre los procedimientos y mejoraría la totalidad de los trámites en la materia.

Por otra parte, sabido es que el momento económico por el que atraviesa la economía mundial ha tenido incidencia directa sobre la hipoteca y sus vicisitudes, ya que si el comportamiento de las entidades prestamistas es restrictivo se ha incrementado al tiempo las ejecuciones hipotecarias de los créditos impagos y concedidos en momentos de bonanza económica. En particular esta última cuestión ha sido destacada por el Consejo General del Poder Judicial que «sitúa la ejecución hipotecaria en niveles de crecimiento que hará que se triplique entre 2007 y 2009. Estamos ante un procedimiento que es síntoma de momentos de dificultad financiera y económica. La razón está en su propia naturaleza, la hipoteca no es más que un derecho real constituido en garantía de un crédito sobre un bien (generalmente inmueble) que está en poder de su propietario, pudiendo el acreedor (generalmente las entidades bancarias y financieras habida cuenta de que son ellas quienes prestan el dinero) en caso de impago de la deuda en el plazo pactado, promover la venta del bien gravado, cualquiera que sea su titular en ese momento, para con su importe poder satisfacer su crédito por medio de un procedimiento especialmente privilegiado (el bien ejecutable está perfectamente identificado, ha sido tasado previamente a efectos de esa posible ejecución, tasación que realiza la entidad prestataria y además actualmente si el bien no cubre la cantidad adeudada se puede proceder

contra el resto de los bienes que obren en el patrimonio del deudor) y que no es otro que “la ejecución hipotecaria”».

En suma, los efectos previsibles de esta crisis económica en la carga de trabajo de los órganos judiciales se concretan, por lo que a juzgados de Primera Instancia y Primera Instancia e Instrucción se refiere, en un incremento del 106 y del 234 por 100 de las ejecuciones hipotecarias (1).

De modo que, insistimos, el primer acierto de la obra es la temática elegida, ya que evidencia que las subastas judiciales son uno de los aspectos necesitados de reforma. Con todo y posterior a la publicación de la obra, lo cierto es que el legislador no ha sabido corregir el rumbo de la ejecución hipotecaria ni siquiera con la reforma de la ejecución sobre vivienda abordada con la Ley 41/2007 de hipoteca inversa que modifica el 693 de la LEC (vid., MORETÓN SANZ, *Vivienda familiar y subrogación hipotecaria en tiempos de crisis: notas sobre los pactos internos entre codeudores solidarios*, en prensa).

Dicha Ley 41/2007, de 7 de diciembre, calificada por mi Maestro como «bomba de racimo en el mercado y sistemas hipotecarios» (2), de modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que establece determinada norma tributaria, que en particular, amplía a las entidades financieras la posibilidad de concesión tanto de préstamos como, explícitamente, de créditos hipotecarios. Téngase en cuenta también, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, en particular y por lo que se refiere al contrato, su artículo 17, por cuanto deberán cumplir las condiciones sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

Corresponde ahora centrarnos en la estructura interna de la obra, abordada en cinco bloques temáticos. En el primero de ellos, sobre el *Planteamiento*, señala cuáles son los objetivos del trabajo, referidos al análisis de fondo de los motivos que evidencian la falta de eficacia del sistema de subastas judiciales; al análisis comparativo de los regímenes jurídicos que singularmente coexisten en nuestro ordenamiento en materia de adjudicación de bienes; la revisión de la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto y del abuso del derecho en el caso de que el bien se adjudique por un precio notoriamente inferior al valor real y, por último la consideración de la denominada propuesta de *lege ferenda* con la que alcanzar la pretensión señalada por el legislador en la LEC de 2000 de armonizar de forma unitaria las ejecuciones de créditos con garantía real.

El segundo bloque lleva por título *La subasta judicial como mecanismo de realización de valor en los procesos de ejecución* y en él se analizan y sistematizan los siguientes aspectos: 1. Las medidas protectoras de los intereses del deudor ejecutado en los procesos de ejecución: orígenes y evaluación. 2. La subasta judicial como mecanismo típico de realización de valor: su problemática e intentos legislativos de solución: 2.1. Las innovaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 en materia de subastas judiciales. 2.2. La pu-

(1) Así lo señala el Consejo General del Poder Judicial, en particular, en el tercer trimestre de 2008, el incremento respecto a idéntico periodo de tiempo del año anterior asciende al 146 por 100 (Boletín de Información Estadística del CGPJ, 15, 2008, págs. 3, 4 y 10).

(2) LASARTE ÁLVAREZ, *Principios de Derecho Civil*, 5, Madrid, 2008, pág. XXIX.

bilidad de las subastas judiciales: una cuestión manifiestamente mejorable; 2.3. El régimen de protección del adquirente de bienes en las subastas judiciales: un elemento desincentivador.

En este sentido y a juicio del autor, «no parece muy lógico que en pleno siglo XXI, la Administración de Justicia no utilice las nuevas tecnologías de la información y de las comunicaciones, como, por ejemplo, internet, para informar a los ciudadanos de las subastas que se van a celebrar en los Juzgados y Tribunales de toda España. Sin embargo, resulta llamativo comprobar que existen empresas privadas en internet que ofrecen a los ciudadanos información detallada de las subastas judiciales que se celebran en los Juzgados y Tribunales de toda España a cambio de una contraprestación económica».

En su virtud, estima que la publicidad de las subastas judiciales a través de una página web oficial debería ser instituido como servicio público y gratuito de libre acceso a la ciudadanía, toda vez que esta vía de comunicación pública de las subastas judiciales presenta indudables ventajas frente a los anticuados medios utilizados al día de hoy: «una medida de estas características, cuyo coste no es muy elevado, aumentaría el número de postores en las subastas y con ello también se lograría otro objetivo loable: los bienes se venderían en las subastas judiciales por un precio más cercano a su valor real o de mercado. En este sentido ya existen iniciativas de diferentes Comunidades Autónomas, como la Valenciana o el País Vasco, cuya finalidad es facilitar a los ciudadanos, de forma gratuita, información a través de internet sobre las distintas subastas judiciales que se van celebrar en los órganos judiciales de sus respectivos territorios».

Añade otra medida relacionada con las nuevas tecnologías que debería incorporarse expresamente a la normativa reguladora de los mecanismos de realización del valor de los bienes en los procesos de ejecución, que no es otra que las «subastas judiciales *on line*. De esta forma se obtendría un resultado más satisfactorio para los intereses del acreedor ejecutante y del deudor ejecutado. En este sentido tiene que destacarse la iniciativa pionera del Juzgado de Primera Instancia, número 11 de Murcia, que desde marzo de 2004 realiza subastas *on line*».

Los supuestos legales de adjudicación de bienes en pago al acreedor ejecutante: naturaleza y régimen jurídico, es el título del tercer bloque desglosado en los siguientes epígrafes: 1. La naturaleza jurídica de las adjudicaciones de bienes en pago al acreedor ejecutante. 2. La diversidad normativa en materia de adjudicación de bienes en pago al acreedor ejecutante: 2.1 Rasgos comunes de los supuestos legales de adjudicación de bienes en pago. 2.2. Rasgos diferenciadores de los supuestos legales de adjudicación de bienes en pago. 2.3. Valoración personal sobre la diversidad normativa en materia de adjudicación de bienes en pago al acreedor ejecutante.

En cuanto a *Las adjudicaciones de bienes en los procesos de ejecución por un precio inferior al valor de mercado: ¿un supuesto de enriquecimiento injusto o de abuso de derecho?*, es el objeto del cuarto bloque donde disecciona tres aspectos sobre las cuestiones previas; el análisis de la jurisprudencia y las debidas conclusiones del análisis de la jurisprudencia.

En este bloque el autor señala que la aprobación de la LEC de 2000 supuso una mejora sustancial y que el legislador aprovechó la aprobación de la citada Ley para introducir un conjunto de reformas estructurales en los mecanismos de realización del valor de los bienes previstos en nuestro Ordenamiento, con la finalidad de lograr que a través de ellos se pueda obtener el máximo valor de los bienes ejecutados y evitar casos en los que los bienes se malvenden.

El mencionado conjunto de medidas impide que, en la actualidad, en nuestro Ordenamiento Jurídico, «el acreedor ejecutante pueda adjudicarse los bienes subastados por un precio irrisorio. No obstante, pese a todas las reformas legales introducidas por la LEC de 2000, el sistema de la subasta judicial, como mecanismo de realización del valor de los bienes sigue, a mi juicio, sin garantizar un perfecto equilibrio de los intereses en juego. Para resolver el interrogante planteado; esto es, si en este tipo de supuestos puede hablarse de enriquecimiento injusto o de abuso de derecho por parte del acreedor ejecutante, se realiza un análisis pormenorizado de las resoluciones judiciales de la Sala Primera del Tribunal Supremo y de las distintas Audiencias Provinciales que existen sobre la materia. Y del análisis de la jurisprudencia pueden extraerse las siguientes conclusiones: 1.^a La mayoría de las sentencias niegan, conforme a la normativa aplicable, que en este tipo de casos exista enriquecimiento injusto o abuso de derecho por parte del acreedor ejecutante que se adjudica los bienes objeto de la ejecución a un precio inferior al valor de mercado (e incluso inferior al valor de tasación) y, posteriormente, ejercita una acción personal contra el deudor para reclamar el pago de la totalidad del crédito. 2.^a La mayoría de las sentencias consideran que en este tipo de supuestos no concurren los requisitos exigidos para la aplicación de la teoría del enriquecimiento sin causa, ya que la adquisición de los bienes se produce en el marco de un procedimiento de ejecución forzosa, en el que se han cumplido todos los trámites procesales legalmente previstos, lo cual supone la existencia de justa causa y, por tanto, excluye que se pueda hablar de enriquecimiento injusto. 3.^a La jurisprudencia ha reservado la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en el ámbito de las subastas judiciales a aquellos casos en los que en el bien adjudicado se incluyen accidentalmente elementos que no fueron objeto de tasación. Sin embargo, no ha admitido su aplicación cuando en el proceso de ejecución forzosa se han cumplido todos los trámites y requisitos previstos por la Ley, y pese a ello existe una divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación. Ni siquiera se admite la existencia de enriquecimiento injusto en los supuestos en los que se reconoce que el precio del remate en la subasta a favor del acreedor ejecutante es “irrisorio y absolutamente desproporcionado” en relación con el valor de la cosa ejecutada. En resumen, no es enriquecimiento injusto lo adquirido con fundamento en preceptos legales concretos».

La cuarta y última conclusión que puede extraerse del estudio de la jurisprudencia es que la «mayoría de las sentencias también niegan que exista abuso de derecho por parte del acreedor ejecutante que se adjudica el bien por un valor inferior al de tasación, posteriormente enajena dicho bien a un tercero a precio de mercado y, más tarde, ejercita una acción personal contra el deudor para reclamar el resto de la deuda. En estos casos, no puede alegarse abuso del derecho frente al acreedor adjudicatario cuando se han cumplido los trámites legales establecidos en el proceso de ejecución del que deriva dicha adjudicación. La jurisprudencia mantiene que no puede estimarse que el acreedor sobrepase los límites normales del ejercicio del derecho, desde el punto de vista de su función económico-social, por el hecho de que no renuncie a cobrar la totalidad de su crédito y, al propio tiempo, trate de obtener del bien que se le adjudica, en el proceso de ejecución, ventajas económicas admisibles en el tráfico negocial».

En este punto, adicionalmente y a juicio del profesor PÉREZ GARCÍA, «la aplicación generalizada de la doctrina del abuso de derecho a este tipo de

casos, empeoraría la situación, pues desincentivaría aún más la participación de los ciudadanos en las subastas, al aumentar la incertidumbre sobre las consecuencias que pueden derivarse para el adjudicatario. No es esta la solución adecuada para evitar este tipo de casos, sino que lo que hay que perseguir es la mejora del funcionamiento del sistema de las subastas judiciales, con la finalidad de conseguir que los bienes se enajenen por su valor real o de mercado. Por otra parte, no debe olvidarse que los resultados económicos que puede obtener posteriormente el acreedor con la venta de los bienes adjudicados en el mercado dependen de múltiples factores, como, por ejemplo, que se produzca un cambio de circunstancias que permita obtener un mayor precio por el bien o que los medios de los que disponga el acreedor adjudicatario para vender el bien adjudicado sean los adecuados para tal fin».

El quinto epígrafe titulado *A modo de conclusión: una propuesta de lege ferenda*, contiene el resultado y lo que debería ser una buena línea de reforma legislativa en la materia estudiada. Así rechaza que pueda «hablarse de enriquecimiento injusto o del abuso de derecho por parte del acreedor ejecutante que, ante la ausencia de postores en la subasta, se adjudica los bienes objeto de la ejecución a un precio inferior al valor de mercado (e incluso inferior al valor de tasación) y, posteriormente, ejercita una acción personal contra el deudor para reclamar el pago de la totalidad del crédito».

Constata fundadamente que una «de las causas por las que no se logra obtener el máximo valor de los bienes a través de las subastas judiciales es por la falta de concurrencia de postores», habida cuenta de que ni existen mecanismos de publicidad efectiva de las subastas judiciales ni la ciudadanía acude a éstas por el escaso atractivo que ofrece a sus intereses habida cuenta la falta de seguridad que se ofrece al adquirente de la cosa subastada.

Adicionalmente en dicho epígrafe y a la luz de lo expuesto en los bloques anteriores, el profesor PÉREZ GARCÍA «ha puesto de manifiesto que en nuestro ordenamiento jurídico los distintos supuestos legales de adjudicación en pago al acreedor ejecutante, ante la ausencia de postores en la subasta, tienen un distinto régimen jurídico y distintas consecuencias jurídicas, dependiendo de cuál sea el procedimiento de ejecución utilizado y del tipo de bien que es objeto de ejecución».

En síntesis la propuesta de *lege ferenda* se materializa en la reforma de una pluralidad de artículos del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y del propio Reglamento Hipotecario, señalando, en la parte final del trabajo, cuál debería ser el tenor literal de cada uno de los preceptos afectados.

Son las líneas maestras de dicha propuesta, las siguientes: «1.^a Los procedimientos extrajudiciales de ejecución regulados, respectivamente, en el Código Civil, en la LHMPSD de 1954 y en el RH, deben reformarse con la finalidad de lograr su perfeccionamiento y su armonización con los principios que inspiran los procedimientos judiciales de ejecución. A este respecto, no debe olvidarse que un rasgo común de todas las reformas legislativas que se han producido en nuestro Ordenamiento en los últimos años en materia de procedimientos de ejecución, es lograr una adaptación lo más uniforme posible entre las distintas normativas existentes. 2.^a Establecer mecanismos de publicidad efectiva de las subastas judiciales, como, por ejemplo, la publicación de los edictos, anunciando la subasta, en internet, en una web oficial del CGPJ, cuyo acceso tiene que ser gratuito para los ciudadanos y su contenido respetar lo dispuesto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

Una medida de estas características implicaría un aumento del número de postores en las subastas y con ello también se lograría otro objetivo loable: los bienes se venderían en las subastas judiciales por un precio más cercano a su valor real o de mercado. 3.^a Impulsar la celebración de subastas por medios telemáticos, informáticos o electrónicos, con la finalidad de facilitar al mayor número de personas interesadas la participación en el acto de la subasta y conseguir así el máximo valor de los bienes subastados. 4.^a Establecer que en todo caso de adjudicación de bienes en pago al acreedor ejecutante, que se produzca en un proceso de ejecución judicial o extrajudicial de una garantía real, como consecuencia de la ausencia de licitadores en la subasta, aquél tendrá la obligación de otorgar carta de pago de la totalidad del crédito. La reforma legislativa que definiendo en esta materia, no sólo consigue unificar los efectos sustantivos o materiales que derivan de este tipo de casos, con independencia de cuál sea el procedimiento de ejecución utilizado para ejecutar la garantía real, sino que lograría una mejor ponderación de los intereses en juego. 5.^a Y, finalmente, no cabe duda de que las subastas judiciales es un mundo con una problemática jurídica compleja, que desanima a los ciudadanos a participar en las subastas, pues desconocen las reglas por las que se rigen, así como las consecuencias que pueden derivarse de la adquisición de un bien en una subasta judicial. Por todo ello y con el propósito de hacer más atractivas las subastas judiciales y conseguir una mayor participación en las mismas, podría crearse un sistema de mediación que acercase a los ciudadanos el complejo mundo de las subastas, que informase y diera respuesta a todas las dudas e interrogantes que los ciudadanos tienen sobre su desarrollo y sobre las consecuencias que se derivan de la adquisición de un bien en una subasta judicial. Es más, este servicio de mediación podría cubrir determinados riesgos que conlleva toda adquisición en una subasta judicial. De esta manera, aumentaría la seguridad jurídica de las adquisiciones que se producen en ellas, los ciudadanos perderían el miedo a pujar y se conseguiría vender los bienes por su valor real o de mercado, al incrementarse el número de licitadores».

En definitiva, el profesor doctor PÉREZ GARCÍA pretende señalar cuáles son las vías más eficaces para lograr que las subastas funcionen como auténtico mecanismo de realización del valor de los bienes en los procesos de ejecución, con ello se conseguiría el deseable equilibrio entre los intereses en juego del acreedor ejecutante y del deudor ejecutado. Estos ambiciosos propósitos, ciertamente, sólo serán alcanzados «si se realizan una serie de reformas legales que aporten mayor transparencia al mundo de las subastas y una mayor seguridad jurídica a las adquisiciones que se producen en el marco de los procesos de ejecución. Sólo de esta manera, los ciudadanos empezarán a ver cierto atractivo en las subastas judiciales, perderán el miedo a pujar y aumentará el número de licitadores, lo cual permitirá obtener un mayor precio por los bienes subastados, finalidad última de todo proceso de ejecución. La adopción por el Legislador del conjunto de medidas que se proponen en el trabajo contribuirá a que en nuestro Ordenamiento jurídico los mecanismos de realización del valor de los bienes, que se utilizan en los procesos de ejecución forzosa, fueran realmente eficaces».

Finalmente esta sólida obra concluye con el índice de resoluciones citadas y un repertorio de la bibliografía utilizada. A mayor abundamiento, este trabajo es uno de los resultados del Proyecto de Investigación que lleva por título «La modernización del Derecho contractual (SEJ 2005-06506)» y del que es

Investigador Principal el profesor doctor don Antonio-Manuel MORALES MORENO, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Madrid y maestro del profesor PÉREZ GARCÍA, autor de esta obra, por lo que se ratifica el acierto en la concesión de esta subvención del Ministerio de Educación y Ciencia (Dirección General de Investigación).

Cabe añadir como otra evidencia científica de lo dicho que, por su parte, la temática elegida también fue objeto de una ponencia en el Seminario de Derecho Registral (sección científica 16.^a) de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación en el curso académico 2006/2007, con lo que se acredita la vitalidad de esta vetusta institución comprometida con jóvenes valores capaces de abordar con rigor y precisión una temática que adicionalmente cobra renovado interés en la práctica.