

**A) BIBLIOGRAFÍA ADQUIRIDA POR EL COLEGIO
DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD,
MERCANTILES Y BIENES MUEBLES DE ESPAÑA**

- ABEL FABRE, J.: *El sistema de compensación urbanística*. Barcelona: Bosch, 2001, 2.^a ed.
- ABRIL CAMPOY, JUAN MANUEL: *La rescisión del contrato por lesión. Enfoque doctrinal y jurisprudencial*.
- AGUILERA MORALES, M., y otros: *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*. Madrid: Civitas, 2002.
- AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A.: *Comentarios a la ley de Arrendamientos Rústicos. Adaptados a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Granada: Comares, 2001. 4.^a ed.
- ALGABA Ros, SILVIA: *Efectos de la desheredación*. Valencia, 2002.
- AMORÓS GUARDIOLA, M., y PAU PEDRÓN, A.: *Jurisprudencia registral (1978-1985)*. Madrid: Tecnos, 1986 (reimp. 2002). 1.^a ed.
- APARICIO GONZÁLEZ, M.^a L.: *Código de Comercio y leyes complementarias*. Madrid: Civitas, Biblioteca de Legislación, 2002. 26.^a ed.
- ARCO TORRES, M. A. DEL y PONS GONZÁLEZ, M.: *Derecho de la construcción. Aspectos civiles y penales. Adaptado a la Ley de Ordenación de la Edificación*. Granada: Comares, 2001. 5.^a ed.
- ARIJA SOUTULLO, C.: *El tercer adquirente de bienes hipotecados*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.
- ARROYO, I. y otros: *Comentarios a la Ley de Sociedades Anónimas: Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas*. 3 vols. Madrid: Tecnos, 2001.
- AVILA NAVARRO, PEDRO: *Comentarios de Jurisprudencia Registral*. 4 tomos.
- BADENES GASSET, R.: *Conceptos fundamentales del Derecho: las relaciones jurídicas-patrimoniales*. Barcelona: Marcombo, 2000. 12.^a ed.
- BALLESTER GINER, ELADIO, y otros: *Estudios de Derecho Inmobiliario Registral en homenaje al profesor Celestino Cano Tello*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.
- BATALLER I RUIZ, ENRIC: *La obra colectiva*. Valencia, 2002.
- BELLO JANEIRO, D.: *El retracto de comuneros y colindantes en el Código Civil*. Pamplona: Aranzadi, 2002. 2.^a ed.
- BELUCHE RINCÓN, I.: *El fiador hipotecario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.
- BENÍTEZ DE LUGO, J. M.: *La protección judicial de los derechos inmobiliarios inscritos*. Zaragoza: EDIJUŚ; Dykinson, 2002.
- BERMÚDEZ ODRIOZOLA, L.: *Comentarios al impuesto sobre sucesiones y donaciones*. Valladolid: Lex Nova, 2001.
- BIONDI, B.: *Las servidumbres*. Granada: Comares, 2002. 2.^a ed.
- BLANQUER UBEROS, R.; CABANAS TREJO, R.; CAMPO VILLEGAS, E.; DELGADO DE MIGUEL, J. F., y otros: *Reglamento Hipotecario: con las modificaciones introducidas por las últimas sentencias del Tribunal Supremo y estudios jurídicos en torno a la*

- calificación registral y la inscripción a la luz de dicha jurisprudencia*. Madrid: La Ley, 2001.
- BUSTO LAGO, J. M.: *La usucapión de la titularidad de la servidumbre predial de paso*. Madrid: Edersa, 2000.
- BUSTOS MORENO, Y. B.: *El mantenimiento de la familia en las situaciones de crisis matrimonial*. Madrid: Dykinson, 2002. 1.^a ed.
- CAAMAÑO ANIDO, M., y PEÑA ALONSO, J. L.: *El impuesto sobre sucesiones y donaciones*. Madrid: Edersa, 2002.
- CABEZUELA ARENAS, A. L.: *La limitación temporal de la pensión compensatoria en el Código Civil. Estudio jurisprudencial y doctrinal*. Pamplona: Aranzadi, 2002. 1.^a ed.
- CAMACHO CLAVIJO, SANDRA: *La prenda de valores anotados en cuenta: Constitución y efectos*.
- CANO MARTÍNEZ DE VELASCO J. L.: *La doble venta: una situación de pendencia*. Barcelona: Bosch, 2000.
- *La prohibición de los contratos sucesorios*. Barcelona: Bosch, 2002.
- *La reserva de dominio o la acción publiciana*. Barcelona: Bosch, 2001.
- CÁRCABA FERNÁNDEZ, M.^a: *La compilación del Derecho Civil asturiano*. Madrid: Reus, 2001.
- CARRASCO PERERA y otros: *Tratado de los derechos de garantía*. Pamplona: Aranzadi, 2002.
- CASTRO VÍTORES, G.: *Reversión expropiatoria. Una reflexión en la perspectiva civilista*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001.
- CECCHINI ROSELL, X.: *La obligación de transmitir la propiedad en el contrato de compraventa*. Valencia, 2002.
- CHICO Y ORTIZ, J. M.: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Madrid: Pons, 2000. 4.^a ed.
- CHIMENO CANO: *Incapacitación, tutela e internamiento del enfermo mental*, 2003.
- CÓDIGO CIVIL. Editorial Civitas. Serie Biblioteca de Legislación. Edición de septiembre de 2002.
- COFFARENA LAPORTA, J.: *Las obligaciones solidarias: Jornadas de Derecho Civil en Murcia*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.
- COLAS ESCANDÓN, A. M.^a: *La ratificación*. Granada: Comares, 2000. 11.^a ed.
- COMUNIDAD DE MADRID: *Repertorio de legislación de la Comunidad de Madrid* (2 tomos). Madrid: Civitas, 2002. 5.^a ed.
- CONCHEIRO DEL RÍO, J.: *La inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad. Su regulación actual. Régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Dijusa, 2001. 2.^a ed.
- CORDERO CUTILLAS, ICIAR: *El Derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre*.
- CORRAL DUEÑAS, F.: *La finca y sus modificaciones*. Valladolid: Lex Nova, 2002.
- CORTES CORTES: *La ejecución y recepción de las obras en las urbanizaciones de iniciativa particular*. Pamplona: Aranzadi, 2001. 1.^a ed.
- DELGADO DE MIGUEL, JUAN F. (coordinador): *Instituciones de Derecho Privado*. Tomo II-1.º: Reales. 1.^a ed., 2002.
- DÍAZ MARTÍNEZ, A.: *La ejecución forzosa sobre inmuebles en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil: Aspectos civiles y registrales*. Pamplona: Aranzadi, 2001.
- DÍEZ PICAZO y otros: *Los principios del Derecho europeo de contratos*. Madrid: Civitas, 2002. 1.^a ed.
- DÍEZ SOTO, C. M.: *Ejercicios y efectos de los tanteos y retractos legales*. Madrid: Dykinson, 2000.

- DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO: *Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Año 2001* (3 tomos). Madrid: Ministerio de Justicia, 2002.
- DURAN RIVACOBRA, R.: *Evicción y saneamiento*. Pamplona: Aranzadi, 2002.
- EIRANOVA ENCINAS, E.: *Código Civil alemán*. Madrid: Marcial Pons, 1999.
- EVANGELIO LLORCA, M.^a R.: *La acción negatoria de inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad (aspectos civiles, administrativos y urbanísticos)*. Granada: Comares, 2000.
- FARRE ALEMÁN, J. M.: *Código Civil comentado y concordado*. Madrid: Bosch, 2001.
- FERNÁNDEZ DEL POZO, LUIS: *La amortización de acciones y las acciones rescatables*. Edición octubre 2002.
- FERNÁNDEZ HIERRO, J. M.: *LAU: Comentario articulado*. Granada: Comares, 2001.
- FERNÁNDEZ URZAINQUI, F. J.: *Código Civil. Concordancias, notas y jurisprudencia*. Pamplona: Aranzadi, 2001. 6.^a ed.
- FERNÁNDEZ, T. R.: *Manual de Derecho Urbanístico*. Madrid: El consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, 2001.
- FERNÁNDEZ-MARTOS Y BERMÚDEZ-CAÑETE: *Manual práctico sobre la capacidad y representación de todas las personas jurídicas*.
- FIGUEIRAS DACAL, M.: *El sistema de protección jurídica por el Registro de la Propiedad*. Madrid: Dijusa, 2001.
- FORNER DELAYGUA, J. J.: *La protección del crédito en Europa: La acción pauliana*. Barcelona: Bosch, 2000.
- FRANCIS LEFEBVRE: *Memento de gestión del patrimonio personal 2003-2004*, 2003.
- FUENTES LOJO, J. V.: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999 y de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000*. Barcelona: Bosch, 2002.
- *Novísima suma de arrendamientos urbanos*. Barcelona: Bosch, 2001.
- FUENTESECA, C.: *La posesión mediata e inmediata: propiedad y derechos reales*. Madrid: Dykinson, 2002. 1.^a ed.
- GAETE GONZÁLEZ, E. A.: *Instrumento público electrónico*. Barcelona: Bosch, 2002. 2.^a ed.
- GALÁN GALÁN, ALFREDO: *El Derecho de reversión en la Ley de Expropiación Forzosa*. Estudio legislativo.
- GARCÍA ALGUACIL, M.^a J.: *Consolidación y Derechos Reales en cosa propia: La consolidación como causa de extinción de los Derechos Reales limitados*. Granada: Comares, 2002.
- GARCÍA GARCÍA, J. M.: *La sucesión por derecho de transmisión*. Madrid: Civitas, 1996.
- *Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil*. Madrid: Civitas, Biblioteca de Legislación, 2002. 23.^a ed.
- *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo III. Calificación, tracto, especialidad y otros principios. Edición enero 2003.
- GARCÍA GIL, J.: *El contrato de ejecución de obra y su jurisprudencia*. Madrid: Dykinson, 2000.
- GARCÍA SOLE, F., y GÓMEZ GÁLLIGO, F. J.: *Derecho de los bienes muebles: Financiación y garantías en la contratación mobiliaria*. Madrid: CORPME, 2002.
- GARCÍA-RIPOLL MONTUJANO, MARTÍN: *La colación hereditaria*.
- GARRIDO MELERO: *Derecho de sucesiones: Un estudio de los problemas sucesorios a través del Código Civil y del Código de Sucesiones por causa de muerte en Cataluña*. Madrid: Marcial Pons, 2000.
- GARRIDO, J. M.^a: *Tratado de las preferencias de crédito*. Madrid: Civitas, 2000.

- GARRIGUES & ANDERSEN: *Código Civil japonés*. Barcelona: Marcial Pons, 2000.
- GASPAR LERA, S.: *La acción de petición de herencia*. Pamplona: Aranzadi, 2001.
- GODOY DOMÍNGUEZ, L. A.: *La copropiedad indivisible. Examen del artículo 401.1 del Código Civil*. Madrid: Marcial Pons, 2002. 1.^a ed.
- GÓMEZ LAPLAZA, DÍEZ GARCÍA, y GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ: *Leyes Hipotecarias*. 2.^a ed., 2003.
- GÓMEZ REIMONDEZ, A.: *El régimen jurídico de la concentración parcelaria. Urbanismo y edificación*. Pamplona: Aranzadi, 2002.
- GRIMALT SERVERA: *El deslinde entre particulares*. Noviembre 2001.
- GUTIÉRREZ BARRENGOA: *La determinación voluntaria de la naturaleza ganancial o privativa de los bienes conyugales*, 2003.
- HERBOSA MARTÍNEZ, I.: *La asunción de deuda garantizada con hipoteca*. Madrid: CORPME, 2001.
- HERNÁNDEZ RUEDA, N.: *Régimen de responsabilidad por deudas privativas durante la vigencia de la sociedad de gananciales: tras la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*. Madrid: Dykinson, 2002. 1.^a ed.
- HIPÓLITO LANCHÁ, FERNANDO, e HIPÓLITO RUIZ, FERNANDO: *Viviendas de Protección Oficial*. 2.^a ed., 2003.
- HUERTAS MARTÍN, I.: *El proceso de incapacitación en la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil. Aspectos procesales y sustantivos*. Granada: Comares, 2002.
- IGLESIA MONJE, M.^a I. DE LA: *El derecho del retracto convencional (Estudio de la doctrina de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, de la jurisprudencia menor y de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado)*. Valladolid. 1.^a ed., 2002.
- JORDANO FRAGA, F.: *La acción revocatoria o pauliana: Algunos aspectos esenciales de su régimen en el Derecho vigente*. Granada: Comares, 2001.
- JURADO JURADO, J. J.: *Procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles hipotecados. LEC 1/2000*. Barcelona: Bosch, 2001. 1.^a ed.
- LARRONDO LIZÁRRAGA, J.: *El Derecho Privado en la intermediación inmobiliaria. Programa de derecho privado para agentes de la propiedad inmobiliaria*. Barcelona: Bosch, 2000.
- LECINENA, A.: *La sociedad de medios entre profesionales*. Valencia: Editorial Práctica de Derecho, 2001.
- LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO MERCANTIL. Madrid: Civitas, 2002. 23.^a ed.
- LEY Y REGLAMENTO NOTARIALES. Madrid: Civitas, 2002. 3.^a ed.
- LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, C.: *La liquidación de la sociedad de gananciales*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.
- LÓPEZ ORTEGA, RAQUEL: *La prenda de imposiciones a plazo*. Madrid, 2002.
- LÓPEZ PELÁEZ, P.: *Los créditos preferentes en el Derecho español*. Madrid: Trivium, 2001.
- LORA-TAMAYO VALLVE, M.: *Urbanismo de obra pública y derecho a urbanizar: Análisis comparado desde las aportaciones de G. E. Haussmann y la doctrina de Ildefonso Cerda*. Madrid, 2002.
- LUQUE TORRES, G.: *Crisis matrimoniales: Consecuencias registrales y sucesorias*. Granada: Comares, 2002.
- MALUQUER DE MOTES BERNET (coordinador): *Codificación, persona y negocio jurídico*. 1.^a ed., 2002.
- MARQUEÑO DE LLANO, MARINA: *Prohibiciones testamentarias de disponer*.
- MARTÍN GARCÍA, MARÍA DEL LIRIO: *La publicidad. Su incidencia en la contratación*. 1.^a ed., 2002.

- MARTÍN LEÓN, A.: *Las donaciones por razón de matrimonio en el Código Civil*. Pamplona: Aranzadi, 2002. 1.^a ed.
- MARTÍN MELÉNDEZ, M.^a T.: *Compra financiada de vivienda familiar y sociedad de gananciales*. Madrid: Civitas, 2002.
- MARTÍN PASTOR, J.: *La anotación preventiva como medida cautelar y el registro. Conforme a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*. Madrid: CORPME, 2001.
- MARTÍN REBOLLO, L.: *Leyes Administrativas*. Pamplona: Aranzadi, 2002. 8.^a ed.
- MARTÍN SANTISTEBAN, SONIA: *El depósito y la responsabilidad del depositario*. Pamplona, 2002.
- MARTÍNEZ GALLEGO, E. M.^a (coordinador): *Matrimonio y uniones de hecho*. Salamanca: Universidad, 2001. 1.^a ed.
- MARTÍNEZ MARTÍNEZ, M.^a T.: *Las inscripciones registrales de las Cajas de Ahorro*. Madrid: Edersa, 2002.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M.: *Adquisición de la propiedad e insolvencia del vendedor*. Pamplona: Aranzadi, 2002.
- MATEO SANZ, J. B.: *El derecho de adquisición preferente de la vivienda arrendada: Doctrina y jurisprudencia*. Valladolid: Lex Nova, 2002.
- MEMENTO PRÁCTICO CONTRATOS MERCANTILES, 2003-2004. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2002.
- MEMENTO PRÁCTICO FISCAL, 2002. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2002.
- MEMENTO PRÁCTICO INMOBILIARIO, 2002-2003. Madrid: Francis Lefebvre, 2001.
- MÉNDEZ CANSECO, J. F.: *Código de Legislación de Urbanismo*. Pamplona: Aranzadi, 2001.
- MINISTERIO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS: *Manual de Urbanismo*. Madrid: INAP, 2002.
- MONTERO AROCA: *El uso de la vivienda familiar en los procesos matrimoniales: La aplicación práctica del artículo 96 del Código Civil*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.
- *Las ejecuciones hipotecarias en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001.
- MONTERRAT VALERO, ANTONIO: *Las novedades de la ejecución hipotecaria en la LEC 2000*. Madrid, 2002.
- MORENO DE LA SANTA GARCÍA, E.: *Prenda de valores en garantía de operaciones crediticias*. Madrid: Marcial Pons, 2002.
- Mozos, J. L. DE LOS: *La donación en el Código Civil y a través de la jurisprudencia*. Madrid: Dykinson, 2000.
- NAVARRETE CANO: *La obligación de guarda del vendedor*. 1.^a ed.
- NIETO CAROL, U.: *La Ley de venta a plazos de bienes muebles*. Valladolid: Lex Nova, 2000.
- NÚÑEZ MUÑOZ, M.^a CARMEN: *La aportación de solar. Estudios de Derecho Inmobiliario Registral en homenaje al profesor Celestino Cano Tello*. Madrid: Montecorvo, 2002.
- *El legado de parte alícuota. Su régimen jurídico*, 2001.
- NÚÑEZ ZORRILLA, M.^a DEL C.: *La problemática actual de las denominadas garantías independientes o autónomas*. Universidad A. de Barcelona, 2001.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, J.: *Código Civil comentado y con jurisprudencia*. Madrid: La Ley, 2001.
- *Compendio de Derecho Civil*. 5 tomos. Septiembre 2002.
- OLIVA SANTOS, A. DE LA, y otros: *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Madrid: Civitas, 2001.

- ORTÍ VALLEJO, A.: *Los defectos de la cosa en la compraventa civil y mercantil*. Granada: Comares, 2002. 1.^a ed.
- OSSORIO MORALES, J.: *Manual de sucesión testada*. Granada: Comares, 2001. 1.^a ed.
- PAJARES JIMÉNEZ, J. A.: *Código Civil*. 24.^a ed. Civitas, Biblioteca de Legislación.
- PALAZÓN GARRIDO: *La sucesión por causa de muerte en la empresa mercantil*, 2003.
- PAREJO ALONSO, L. (director): *Comentarios a la Ley de Ordenación de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre*. Madrid: Tecnos, 2001.
- PARRA LUCÁN, M.^a A.: *Vías pecuarias y propiedad privada*. Madrid: Dykinson, 2002.
- PASTOR ALVAREZ, M.^a DEL C.: *La realización de obras por la comunidad en los elementos o servicios comunes del edificio (Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Propiedad Horizontal)*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001.
- PAU PEDRÓN, A.: *La Publicidad Registral*. Madrid: CORPME, 2001.
- PÉREZ DE AYALA BECERRIL, L.: *Comentarios al Impuesto Sobre Sucesiones y Donaciones*. Valladolid: Lex Nova, 2001.
- PÉREZ PÉREZ, E.: *La Propiedad Inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral: Propiedad agraria, forestal, de las aguas, de las minas, urbanística, horizontal y de los complejos inmobiliarios privados*. Barcelona: Bosch, 2001.
- PLANCHADELL GARGALLO, A.: *La tercera de dominio*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001.
- PORTALIS, J. E. M.: *Discurso preliminar del Código Civil francés*. Madrid: Civitas, 1997.
- PRATS ALBENTOSA, L.: *Préstamo de consumo, crédito al consumo*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001.
- REBOLLO VÁRELA, A. L., y otros: *Tratado de servidumbres*. Pamplona: Aranzadi, 2002. 1.^a ed.
- REDONDO GARCÍA: *La entrega de la posesión en los procesos de ejecución de inmuebles*. 1.^a ed.
- REINA TARTIERE, DE LA: *La prioridad en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria*. Octubre de 2002.
- RIVERO HERNÁNDEZ, F.: *La suspensión de la prescripción en el Código Civil español: Estudio crítico de la legalidad vigente*. Madrid: Dykinson, 2002.
- *La suspensión de la prescripción en el Código Civil español: Estudio crítico de la legalidad vigente*. Sevilla, 2002.
- RODRÍGUEZ OTERO, L.: *Elementos de Derecho Hipotecario*. Dos tomos. Ajustado al programa de notarías. Edición noviembre de 2002.
- ROGEL VIDE, C. (coordinador): *Creaciones audiovisuales y propiedad intelectual: Cuestiones puntuales*. Madrid: Aisge, 2001.
- *Estudios completos de Propiedad Intelectual*.
- RUÍZ-RICO RUÍZ, CATALINA: *Autocontrato societario*. Madrid, 2002.
- SALAS MURILLO, DE: *Responsabilidad civil e incapacidad. La responsabilidad civil por daños causados por personas en las que concurre causa de incapacitación*, 2003.
- SALAZAR BORT, S.: *La atribución del uso de la vivienda familiar en las crisis matrimoniales: Amplio estudio jurisprudencial*. Pamplona: Aranzadi, 2001.
- SANTOS BRIZ, J.: *La responsabilidad civil*. Temas actuales. Madrid: Montecorvo, 2001. 1.^a ed.
- SCHULZE, R., y ZIMMERMANN, R.: *Textos básicos de Derecho Privado Europeo*. Recopilación, presentación y coordinación de la edición española, estudio preliminar y anotaciones de Derecho español y europeo de ESTHER ARROYO I AMAYUELAS. Madrid: Marcial Pons, 2002.

- SERRA RODRÍGUEZ: *Cláusulas abusivas en la contratación. En especial, las cláusulas limitativas de responsabilidad*. 2.^a ed., 2002.
- SERRANO CHAMORRO, M.^a E.: *Cambio de solar por edificación futura*. Pamplona: Aranzadi, 2002. 3.^a ed.
- SIERRA PÉREZ, I.: *Obligaciones «Popter Rem»*. *Hoy: Los gastos comunes en la Propiedad Horizontal*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002. 1.^a ed.
- SIMÓ SANTONJA, VICENTE L. (coordinador): *Instituciones de Derecho Privado*. T. III-1.^o Obligaciones y contratos.
- SIVENT GARCÍA, JORGE: *Las donaciones por razón de matrimonio en el Código Civil* (núm. 61).
- TORRES PEREA, J. M. DE: *Presupuestos de la acción rescisoria*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001.
- TORRES PEREA, JOSÉ MANUEL: *Alcance de la personalidad jurídica de la sociedad civil externa* (núm. 60).
- VÁZQUEZ BARROS, S.: *Las tercenas. Bienes embargables, bienes inembargables*. Barcelona: Bosch, 2001. 1.^a ed.
- VÁZQUEZ DE CASTRO, E.: *Determinación del contenido del contrato: presupuestos y límites de la libertad contractual*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002. 1.^a ed.
- *Precio y renta en las viviendas de Protección Oficial. Doctrina y jurisprudencia*. Pamplona: Aranzadi, 2001. 2.^a ed.
- VÁZQUEZ DE CASTRO, EDUARDO: *Ilícitud contractual. Supuestos y efectos*.
- VIVAS TESÓN, I.: *El contrato de comodato*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.
- YZQUIERDO TOLSADA, M.: *Lecciones sobre posesión y usucapión*. Madrid: Dykinson, 2002.
- *Sistema de responsabilidad civil, contractual y extracontractual*. Madrid: Dykinson, 2001.
- ZABALA HERRERO: *Régimen jurídico del subsuelo urbanístico*. Diciembre, 2002.
- ZAFORTEZA FORTUNY, M. (director): *Propiedad Horizontal y derecho real de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles*. Madrid: Consejo General del Poder Judicial, 2002. 1.^a ed.
- ZAHÍNO RUIZ, M.^a L.: *La constitución de servidumbre voluntaria sobre fondo indiviso en el Código Civil español*. Madrid: Edersa, 2002.

B) BIBLIOGRAFÍA DE REVISTAS JURÍDICAS

- ACADEMIA SEVILLANA DEL NOTARIADO. Desde origen: tomo 1, 1984; último: tomo XII, 2000 (faltan: tomos X y XI).
- ACTUALIDAD ADMINISTRATIVA. Desde origen: 1985; último: 31 de 2002.
- ACTUALIDAD CIVIL. Desde origen: 1985; último: 31 de 2002.
- ACTUALIDAD FINANCIERA. Desde origen: 1986; último: 12, de 2001 y monográfico 4, 2001.
- ACTUALIDAD LABORAL. Desde origen: 1984; último: 31 de 2002.
- ACTUALIDAD MERCADO FINANCIERO. Desde origen: 1989 a fin: diciembre 1994; termina en diciembre 1994.
- ACTUALIDAD TRIBUTARIA. Desde origen: 1990 a fin: núm. 48 de 1995, en que es sustituida por: «Impuestos» y «Legislación Fiscal»; último: 48 de 1995 (es sustituida por «Impuestos») (falta: núm. 35 de 1992).
- ANALES DE LA ACADEMIA MATRITENSE DEL NOTARIADO. Desde origen: tomo I, 1943; último: XXXIX de 2000.

- ANUARIO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID, 1998 y 1999.
- ANALES DE LA REAL ACADEMIA DE JURISPRUDENCIA Y LEGISLACIÓN. Desde origen: número 1, 1973; último: 31 de 2001.
- ANUARIO DE DERECHO CIVIL. Desde origen: tomo I, año 1948; último: fasc. II de 2002.
- ANUARIO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE ALCALÁ DE HENARES. Desde origen: 1991-1992; último: vol. 2 (falta: vol. 1, 1991-1992).
- ANUARIO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID. Desde origen: núm. 1, 1997; último: 2 de 1998.
- ANUARIO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE GRANADA. Desde núm. 1 de la 31 época, 1998; último: 5, 2002.
- ANUARIO DE HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL (Ministerio de Justicia). Se ficha: Estudios, Documentos, Miscelánea, Historiografía. No se ficha: bibliografía, varia. Desde: tomo LXXI, 2001; último: Tomo I; año 1924.
- BOLETÍN DE INFORMACIÓN DE LA VIDA LOCAL. Desde 1968 a 1982.
- BOLETÍN DEL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID. Se ficha la doctrina. 3.^a época: abril-mayo de 1996, mayo de 2001. 2.^a época: núm. 1, enero-marzo de 1979 a septiembre-octubre de 1995. 1.^a época: núm. 1, enero-febrero de 1966 a núm. 3-4, julio-diciembre de 1976. Desde núm. 1, enero-febrero de 1966; último: núm. 21 (3.^a época) 2002 (falta: núm. 2, 1989; núm. 4, 1988; núm. 1, 1986; núm. 3, 1983; núm. 1, 1981; núm. 3, 1980).
- BOLETÍN DE INFORMACIÓN DEL COLEGIO NOTARIAL DE GRANADA. Desde origen: 1951 (no hay artículos doctrinales hasta mayo-junio de 1980); último: 254, 2002.
- BOLETÍN DE INFORMACIÓN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA. Desde origen: Año I, núm. 1, 1947; último: 1930 de 2002.
- BOLETÍN DEL COLEGIO DE REGISTRADORES. Desde origen: 1966; último: 78 de 2001.
- CEHCAT - BOLETÍN DEL CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS DE CATALUÑA. Desde origen: núm. 1, febrero de 1989 a núm. 65, noviembre-diciembre de 1995. Entregado en diciembre 95 o enero 96; último: 100 de 2002.
- CIVITAS REVISTA ESPAÑOLA DE DERECHO ADMINISTRATIVO. Desde origen: 1974; último: 115 de 2002.
- CIVITAS REVISTA ESPAÑOLA DE DERECHO FINANCIERO. Desde origen: 1974; último: 115 de 2002.
- CIVITAS REVISTA ESPAÑOLA DE DERECHO DEL TRABAJO. Desde origen: 1980; último: 113 de 2002.
- CRÓNICA TRIBUTARIA. Desde origen: núm. 1, 1972; último: 105 de 2002.
- CUADERNOS CIVITAS DE JURISPRUDENCIA CIVIL. Desde origen: 1983; último: 57 de 2001.
- CUADERNOS DE DERECHO Y COMERCIO. Desde origen: 1987; último: 34 de 2001.
- DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO. Desde origen: núm. 1, 1985; último: 39 de 2001.
- DERECHO PRIVADO Y CONSTITUCIÓN. Desde núm. 3: 1994; último: 15, 2001 (falta: núm. 1 y 2).
- DERECHO Y OPINIÓN. Desde origen: O, 1992; último: 8 de 2000.
- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA. Desde 1958 a 2001.

- DOCUMENTACIÓN JURÍDICA (antes INFORMACIÓN JURÍDICA) I. J.: Desde: núm. 152-153, enero-febrero 1956; último: núm. 319, octubre-diciembre 1973 (falta: números 1 a 151. No están en la biblioteca). D. J.: Desde origen: núm. 1, 1974; último: núm. 85, 1996.
- ESTUDIOS SOBRE CONSUMO. Desde núm. 3: 1984; último: 63 de 2002 (falta: núm. 1 y 2).
- GACETA FISCAL. Desde el número 3, 1983; último: 210 de 2002 (falta: 1 y 2 de 1983).
- GACETA JURÍDICA DE LA COMUNIDAD EUROPEA. Desde origen: 1985; último: 219 de 2002 (falta: núm. 94).
- IMPUESTOS. Desde origen: núm. 1, 1996; último: 7 de 2002.
- LA LEY. Desde el comienzo: 1980; vol. 1; último: vol. 3 de 2002.
- LUNES 4,30. Desde origen: 1988; último: 326 de 2002 (falta: núm. 159 y 306).
- NOTICIAS DE LA COMUNIDAD EUROPEA (antes NOTICIAS CEE). Desde origen: 1985; último: 215, 2002 (falta: núm. 131).
- QUINCENA FISCAL. Desde núm. 1, enero 1994; último: 22 de 2002 (falta: 1992 y 1993).
- REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO. Desde origen: 1925; último: núm. 670 de 2002.
- REVISTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. Desde origen: 1950; último: 157 de 2002.
- REVISTA DE DERECHO BANCARIO Y BURSÁTIL. Desde origen: 1981; último: 85 de 2002.
- REVISTA DE INSTITUCIONES EUROPEAS. Desde origen: vol. 1, 1974 hasta el cambio de nombre: vol. 22, 1996.
- REVISTA DE DERECHO COMUNITARIO EUROPEO (antes REVISTA DE INSTITUCIONES EUROPEAS). Desde cambio de nombre: 1997; último: 12 de 2002.
- REVISTA DE DERECHO DE SOCIEDADES. Desde origen: 1993; último: 18 de 2002.
- REVISTA DE DERECHO FINANCIERO Y HACIENDA PÚBLICA. Desde origen: 1951; último: 263 de 2001.
- REVISTA DE DERECHO MERCANTIL. Desde origen: 1946; último: 243 de 2002.
- REVISTA DE DERECHO PATRIMONIAL. Desde origen: núm. 7, 2001; último: núm. 8, 2002.
- REVISTA DE DERECHO PRIVADO. Desde origen: 1913; último: enero 2002 (falta: octubre 1993).
- REVISTA DE DERECHO PROCESAL. Desde origen: 1945; último: núm. 3 de 2001.
- REVISTA DE DERECHO REGISTRAL (CINDER). Desde origen: 1974; último: 15 de 1988.
- REVISTA DE DERECHO URBANÍSTICO Y MEDIO AMBIENTE (antes REVISTA DE DERECHO URBANÍSTICO). Desde origen: 1967; último: 193 de 2002.
- REVISTA ESPAÑOLA DE ECONOMÍA AGRARIA (antes REVISTA DE ESTUDIOS AGRO-SOCIALES). Desde origen: 1952; último: 194 de 2001 (falta: 170 y 171).
- REVISTA DE ESTUDIOS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL Y AUTONÓMICA (antes REVISTA DE ESTUDIOS DE LA VIDA LOCAL). Desde: 1952, núm. 61; último: 285 de 2001 (falta: números 1 a 60, 1942-1951).

- REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE. Desde: 1957 (vol. I de la nueva serie); último: 94 de 2001 y 24 de 1999.
- REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE GRANADA. Desde núm. 1 de la 3.^a época (1998); último: núm. 4, 2001.
- REVISTA ESPAÑOLA DE FINANCIACIÓN Y CONTABILIDAD. Desde origen: 1972; último: 113 de 2002 (falta: núm. 81).
- REVISTA GENERAL DE DERECHO. Desde origen: 1944; último: 683 de 2002.
- REVISTA GENERAL DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA. Desde 1941 (año LXXXVI; Tomo I de la 2.^a época; 169 de la colección). Está desde el tomo I de la 2.^a época; último: 31 época: núm. 1, 2001 (falta: 4 de 1999).
- REVISTA JURÍDICA DE CATALUÑA. Desde el número 1 de 1951 (año 50 de publicación); último: 2 de 2002 (falta: 4 del 94 y año 96).
- REVISTA JURÍDICA DEL NOTARIADO (antes REVISTA DE DERECHO NOTARIAL). Desde origen: 1953; último: 40 de 2001.
- SEPÍN. CUADERNOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL. Desde origen: 1982; último: 230 AU y PH de 2002.

Revistas por vaciar:

- ANALES DEL CIDDIM. 2 vols.
- ANALES DE LA UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA. 1963 a 1970.
- ANUARIO DE DERECHOS HUMANOS. 1981 a 1989.
- ANUARIO DE FILOSOFÍA DEL DERECHO. 1960 a 1987.
- CUADERNOS DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE PALMA DE MALLORCA: 1982 a 1986.
- LA NOTARÍA. 1944 a 1948; 1958 a 1959; 1967 a 1969; 1973 a 1980.
- L'ACTUALITE JURIDIQUE. 1980 a 2001.
- RECUEIL DALLOZ SIREY DE DOCTRINE ET JURISPRUDENCE. 1982 a 2001.
- REVISTA DEL CENTRO DE ESTUDIOS CONSTITUCIONALES. 1988 a 1995.
- REVISTA DE DERECHO PUBLICO. 1932 a 1936; 1975 a 1990.
- REVISTA ESPAÑOLA DE DERECHO CANÓNICO. 1952 a 2001.
- REVUE DE DROIT CIVIL. 1960 a 2002.
- REVUE DE DROIT IMMOBILIERE. 1979 a 2001.
- RIVISTA DELLE SOCIETA. 1960 a 2002.
- RIVISTA DI DIRITTO AGRARIO. 1960 a 2001.
- RIVISTA DE DIRITTO CIVILE. 1955 a 2002.
- RIVISTA DEL DIRITTO COMMERCIALE. 1959 a 2001.
- RIVISTA DI DIRITTO E PROCEDURA CIVILE. 1960 a 2002.
- RIVISTA DI DIRITTO PROCESSUALE. 1957 a 2002.

C) RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

VALLET DE GOYTISOLO, JUAN BERCCHAMS: *Metodología de la ciencia expositiva y explicativa del Derecho*. II. Elaboración sistemática. Vol. 1.º Fundación Cultural del Notariado. Madrid, 2002. Un tomo de 667 págs.

Hace poco más de un año apareció la primera parte de este estudio de la «Metodología de la Ciencia expositiva y explicativa del Derecho», en la que el autor nos exponía, según ya reseñamos en estas mismas páginas, la evolución de la Ciencia del Derecho a lo largo de la historia. El libro, según se nos decía, ha sido concebido con la finalidad de dar a conocer y enseñar cómo debe ser el Derecho ya hecho, para lo cual se trata de observar cómo se ha venido operando en el mundo jurídico, teniendo en cuenta sus principios y sus pautas de valor, así como las normas y las determinaciones concretas.

No era esta la primera vez en que el autor acometía el estudio de este tema. Ya publicó en 1988 su obra «Metodología jurídica», y en 1991 la «Metodología de las leyes», que se contempló con otros dos tomos aparecidos en 1994 y 1996 sobre «Metodología de la determinación del Derecho». Es, por tanto, una materia bien conocida y trabajada por JUAN BERCCHAMS VALLET DE GOYTISOLO, uno de nuestros más prestigiosos juristas, Notario, Académico de Número de la Real de Jurisprudencia y Legislación, de la que ha sido Presidente, y que nos honra como miembro del Consejo de Redacción de esta Revista. Justifica su estudio reiterado de la metodología jurídica diciéndonos que el Derecho es una ciencia, aunque su finalidad sea práctica, en cuanto que tiene por objeto la realización de aquello que en cada caso resulta más justo en la medida asequible a los hombres.

Por eso es necesario estudiar su núcleo central que es la interpretación, concibiendo ésta como una explicación del Derecho que subyace en la realidad de los hechos, buscando su forma adecuada, que corresponde a aquello que, en concreto, resulta más justo conforme a la naturaleza de las cosas.

Ahora, este primer volumen de la segunda parte de la obra, bajo el rótulo de «Elaboración sistemática», se compone de una introducción y tres títulos, subdivididos éstos en secciones, donde se desarrollan con más detalle todas y cada una de las partes de la exposición.

En la introducción se trata de situar el estudio para señalar los puntos de partida y los caminos que el autor piensa seguir para elaborar su doctrina, señalando tres direcciones propiciadas por las diversas funciones jurídicas orientadas, respectivamente, al hallazgo y elaboración de las normas del Derecho, a la determinación individualizada o concreción de lo que es Derecho, en el sentido de bueno, justo y equitativo, y a la elaboración y configuración sistemática de la ciencia del Derecho. Completa la introducción estudiando las interferencias de las metodologías jurídicas a lo largo de la historia de esta ciencia del Derecho, vista ésta por teólogos y filósofos, la influencia del poder político en la ciencia jurídica y el posterior intento de reconstruir el Derecho basado en una aspiración a la concreta justicia material.

El título I está dedicado a la Ciencia del Derecho. VALLET arranca con la conocida cita de Ulpiano de que la jurisprudencia es la ciencia de lo justo y lo injusto, y de ahí deduce que la ciencia del Derecho es una ciencia prudencial que, partiendo de la noticia de las cosas divinas y humanas, trata de penetrar en el conocimiento de lo justo y lo injusto, con el fin de coadyuvar al adecuado ejercicio del arte de lo bueno y de lo equitativo: *ars boni et aequi*. Sigue

analizando el significado de la palabra ciencia y su alcance, y pasa a considerar cuáles son los métodos científicos adecuados para llegar al conocimiento de la materia que se pretende, según los diversos criterios de monismo, pluralismo o sincretismo metódicos. Ya seguido entra en el análisis de la palabra Derecho, tema que también desarrolló en el discurso inaugural del curso 1998-99 de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. Dice que su significado genuino equivale a lo justo, de acuerdo con la misma naturaleza de las cosas, aunque hay también otros significados análogos y hasta otros equívocos. En la última parte de este título relaciona la ciencia del Derecho y se pregunta cuál sea el método adecuado para estudiarla y desarrollarla, para ello acude primero a las ideas innatas de Platón y a la luz natural de la contemplación de las cosas que preconizaba Aristóteles; los juristas romanos siguieron este camino del conocimiento de la *rerum noticia*, que tiene por guía los principios ético-naturales y los principios generales del Derecho que son concreción de aquéllos.

El título II del libro contiene el examen de la preestructura natural del orden jurídico y de los elementos mediadores entre ella y el Derecho. En la primera sección del título se analiza la naturaleza de los hombres, de las cosas y de la integración de los hombres en comunidades y sociedades; supone un completo estudio filosófico y sociológico que desemboca en acertadas conclusiones jurídicas, mediante el análisis de las dimensiones en que el hombre puede ser contemplado, en sí mismo y en sus relaciones con los demás a través de las distintas figuras sociales en que puede encuadrarse. Y en otro apartado se estudia desde el punto de vista filosófico-jurídico cuál es la naturaleza de las cosas y cómo éstas son conocidas por el hombre; todo ello con la importancia que puede suponer la función jurídica resultante de la naturaleza de las cosas como fuente del Derecho, tanto en la interpretación y la analogía como en la equidad.

La justicia es el tema de la sección II de este segundo título, contemplándola el autor desde varias perspectivas, sea como virtud moral o en su aspecto estrictamente jurídico, señalando las relaciones con otras virtudes cardinales y con la equidad. Ya dentro de la justicia que llama jurídica, examina sus posibles aspectos de justicia general o legal, la particular conmutativa o distributiva y la justicia bajo el prisma de la consideración del Derecho como lo justo en concreto y en acto.

Y en la sección III del mismo título II se estudian ampliamente los elementos mediadores entre la naturaleza de las cosas y los hechos jurídicos, siendo estos elementos mediadores precisamente en las fuentes formales del Derecho. En primer lugar se contemplan las leyes en sentido lato para ver después sus distintas clases. Se empieza por las leyes divinas y sus fundamentos teológicos y metafísicos, que se reflejan en los principios de la ley natural, donde el autor recoge ideas de Aristóteles y Santo Tomás de Aquino. Después examina las leyes humanas en sus conceptos lato y estricto de la palabra y acaba admitiendo la costumbre como posible fuente de determinación negocial en su aspecto mediador, dando entrada en lo posible a la autonomía de la voluntad.

En el título III se hace un análisis estructural de las relaciones e instituciones jurídicas aceptando, en principio, las perspectivas de las relaciones de derecho y de las instituciones jurídicas del sistema construido por SAVIGNY. Según este último autor, la relación de derecho no es pura y exclusivamente intelectual ni tampoco meramente práctica, sino que tiene una naturaleza orgánica que se manifiesta, ya sea por el conjunto de sus partes constitutivas, ya sea por sucesivos desenvolvimientos, por su origen y por sus descendos. Esta

institución viva del conjunto, dado un caso particular, forma el elemento intelectual de la práctica y distingue su noble vocación del simple mecanismo que la ignorancia le atribuye. De las instituciones jurídicas, dice SAVIGNY que tienen por base las instituciones cuya naturaleza se muestra en el conjunto mismo de sus partes constitutivas y que cada elemento de la relación de derecho se refiere a una institución que lo domina y sirve de tipo, de la misma suerte que cada juicio está denominado por una regla. VALLET, siguiendo estas sugerencias, enfoca su estudio tanto en un aspecto estructural o estático y en el dinámico o funcional de la realización de hechos jurídicos en series ordenadas procedimentalmente. Así examina la perspectiva general de las relaciones de derecho y de la clasificación de éstos en relaciones políticas y relaciones civiles, y las relaciones jurídicas entre personas y de personas con cosas. Hace notar el deslizamiento de la ciencia del Derecho desde su observación con la lente de los derechos subjetivos o con la pauta de la norma del Derecho objetivo para la utilización de la lente más comprensiva de la relación jurídica a través de la fundación de instituciones jurídicas.

Aquí termina, con esta sección I del título III el volumen 1.º de esta parte segunda de su monumental «Metodología», siendo de esperar que se continúe la obra en breve para completar la tarea comenzada que, repetimos, es ciertamente de categoría monumental, con un contenido definitivo e insuperable, como corresponde a la reconocida categoría doctrinal del autor.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

JEREZ DELGADO, CARMEN: *Hacia la inscripción constitutiva*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2002. Un tomo de 374 págs.

No es la primera vez, ni será la última, en que se hace un alegato a favor de atribuir valor constitutivo a los asientos del Registro en cuanto se refieren al nacimiento, modificación y transmisión de los actos en ellos comprendidos.

Como es sabido, los sistemas son distintos al apreciar el papel que la inscripción juega en la perfección de los actos modificativos del dominio o de los derechos reales que recaen sobre los inmuebles. El sistema español no aceptó la idea que rige en Alemania, Suiza, y Holanda de que no es posible cambio sin inscripción, y consideró ya en el primitivo texto de la Ley Hipotecaria de 1861, que los asientos son puramente declarativos. Fue después, y ya en el Código Civil, cuando se introdujo la necesidad de la inscripción, pero tan sólo para la hipoteca. Y mucho después se ha aceptado, no unánimemente por cierto, que también se precisa la inscripción para constituir el derecho de superficie.

Así las cosas, en este libro de CARMEN JEREZ DELGADO, con prólogo del Profesor ANTONIO MANUEL MORALES MORENO, se contiene una ardorosa defensa del sistema constitutivo, siguiendo en esto la línea que ya marcaron otros varios distinguidos hipotecaristas.

La cuestión se presenta por nuestra doctrina planteándose cuándo debe considerarse constitutiva la inscripción y es cuando el asiento registral asume el valor de factor o requisito indispensable para que el título en cuestión produzca en realidad el efecto traslativo que las partes se habían propuesto. El asiento, entonces, además de producir la publicidad o exteriorización, significa más bien que concurre como ingrediente o elemento esencial e indispen-

sable para que la traslación efectivamente se realice. En otro caso, si el asiento sólo es un medio de exteriorización, la inscripción será declarativa.

La autora rompe una lanza a favor de la adopción del tipo de inscripción constitutiva en nuestro sistema en este interesante libro, cuya exposición se divide en tres partes. En la primera estudia la presencia inmaterial de esta inscripción constitutiva a lo largo del proceso legislativo español y en la voz de la doctrina, entendiendo que si nuestra legislación no ha aceptado este valor constitutivo, limitándose a estimular la inscripción, dotándola al efecto de ciertas ventajas, ha sido sólo por una *razón* de simple política legislativa.

Al respecto, la autora traza una visión histórica de la cuestión repasando la publicidad antes de la Ley Hipotecaria, especialmente en el período de su elaboración, con las tendencias que se presentan al redactarlas. La autora ha contado para ello con una fuente informativa de calidad, tomando los datos del libro «Leyes hipotecarias y registrales de España», editado por el Colegio de Registradores y que todos conocemos. Aquí ha encontrado, y los reproduce en lo esencial, los más salientes escalones del proceso de elaboración de nuestras leyes, desde las de 1861 hasta la vigente. En la Exposición de Motivos de esta última se dice expresamente que no se ha considerado oportuno elevar a requisito inexcusable para la constitución de aquellas relaciones inmobiliarias que emanan de un negocio jurídico. La autora, en conclusiones que siguen a esta primera parte, aclara su postura afirmando que no puede ser la inscripción un elemento meramente formal aislado del derecho sustantivo; su eficacia se corresponde con situaciones de derecho material.

En la parte segunda se analiza la posibilidad de hacer compatibles las instituciones jurídicas vigentes en nuestro ordenamiento con el sistema de inscripción constitutiva, que no supone ruptura sino desarrollo del sistema. Que la transformación no afectaría para nada a las instituciones es lo que trata de demostrar la autora, la cual echa mano además de las legislaciones vigentes en Alemania, Suiza y Holanda. Mira en concreto a la función de la posesión y la posibilidad de actuar la usucapión a pesar de haber inscripciones constitutivas y también el sistema general de transmisión derivativa *inter vivos* y la renuncia a los derechos reales. Igual se apoya en los supuestos de modificación jurídica de los inmuebles previstos en la ley, en especial los casos de bienes vacantes, la accesión y las transmisiones *monis causa* y la adquisición *a non domino*. Concluye que la característica común de los sistemas de inscripción es elemento necesario para que surta efectos la mutación inmobiliaria derivada de negocios *inter vivos*.

En la parte tercera y ciñéndose a la inscripción constitutiva de tipo relativo, o sea, la que se refiere tan sólo a los actos *inter vivos*, estudia la autora la posibilidad de aceptarla en nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario, presentando en primer lugar el estado de la cuestión en la doctrina, con un amplio repaso a los más destacados hipotecaristas. En esta panorámica hace notar que ese concepto de inscripción constitutiva relativa es el manejado por nuestra doctrina y señala a seguido las ventajas que resultarían de aceptar este sistema, principalmente al hacer coincidir publicidad con la verdadera transmisión, determinando con claridad el momento en que se produce el cambio de propiedad; por otra parte, la seguridad del tráfico *alcanza* un mayor desarrollo reduciendo al máximo los supuestos de venta de cosa ajena y dotando a la cognoscibilidad de eficacia *erga omnes*. Llega a más la autora, pues preconiza que la inscripción constitutiva debe ser el único medio apto para

la entrega del inmueble, incluso en el seno de la teoría del título y el modo, o sea que, en el artículo 609 del Código, la tradición quedaría sustituida por la inscripción.

Termina el libro con una interesante propuesta de *lege ferenda* en la que incluye las modificaciones que a su juicio serían necesarias para adoptar en nuestro ordenamiento una inscripción con valor constitutivo, tanto en el derecho sustantivo como en el procedimiento.

Como final, la autora proclama las ventajas de la inscripción constitutiva y dice que su adopción supondría dejar atrás medios articulados de publicidad en la transmisión de los inmuebles para acoger en su lugar el medio de publicidad inmobiliaria por excelencia que es el Registro de la Propiedad, pero siempre circunscribiendo este sistema al ámbito de los negocios jurídicos *inter vivos*.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GIJÓN

RODRÍGUEZ MONTERO, R. P.: *Servidumbres y serventías (Estudios sobre su regulación jurídica y desarrollo jurisprudencial en Galicia)*, Ed. Netbiblo, A Coruña, 2001, 232 págs.

La obra que nos ocupa es una recopilación de diversos estudios realizados por el autor con ocasión de la regulación que la *Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho Civil de Galicia* contiene de la servidumbre de paso y de la *serventía*, así como de la jurisprudencia del TSJ de Galicia, interpretando y aplicando aquella —ésta especialmente en el último de los estudios recogidos, bajo el significativo título *La jurisprudencia del TSJ de Galicia como elemento de desarrollo del Derecho Civil gallego (servidumbres y serventías)* (págs. 201 y sigs.)—, publicados previamente de forma dispersa en diversos foros jurídicos. Quienes en la doctrina gallega nos hemos ocupado del estudio y de la exposición de ambas instituciones jurídicas —servidumbre de paso y *serventía*— hemos encontrado en los trabajos del profesor RODRÍGUEZ MONTERO una fuente de información y de contraste de opiniones ineludible, como sólo la pueden constituir aquéllos que son fruto de un análisis exhaustivo y de una pausada reflexión realizada por quien es poseedor de una sólida formación interdisciplinaria. No en vano, estamos en presencia de la obra de un profesor de Derecho romano, con una ya dilatada experiencia docente e investigadora que, en su día, obtuvo el grado de Doctor con un estudio sobre las servidumbres en el Derecho romano.

Presentado, siquiera someramente el autor, interesa fundamentalmente presentar la obra objeto de recensión, advirtiendo al lector de los riesgos ciertos que comporta una exposición como la que sigue, en la que se entresacan, con el tamiz de la subjetividad propia de quien firma estas líneas, las que se consideran sus aportaciones más relevantes y que atañen a aspectos de la regulación realizada por el legislador gallego en los artículos 25 a 32 de la LDCG de 1995, que se han mostrado, tanto en sede doctrinal como jurisprudencial, especialmente controvertidos. En la exposición de aquellas aportaciones que se hace a continuación no se sigue estrictamente el orden de su aparición en el seno de la obra, sino que se entresacan del conjunto de la misma y se sistematizan de acuerdo con la ordenación de la regulación que se contiene en la LDCG:

1.^a) En relación con los modos de adquisición y constitución de la servidumbre de paso, RODRÍGUEZ MONTERO se adhiere razonadamente a la interpretación que habría de recibir definitiva consagración jurisprudencial en las SSTSJ de Galicia, de 29 de abril de 1999 [RJ 1999/4623] y de 2 de mayo de 2001 [RJ 2001/6537], de acuerdo con la cual la enumeración de aquéllos que se contiene en el artículo 25 de la LDCG no supone el establecimiento de un sistema de *numerus clausus*. En este mismo ámbito material, el autor entiende que con la consideración expresa de la «dedicación del dueño del predio sirviente», entre aquellos modos de constitución, el legislador gallego viene a acoger expresamente la posibilidad de constitución de la servidumbre de paso a través del modo que, con carácter general, se regula en el artículo 541 del Código Civil, zanjando así cualquier controversia acerca de su aplicación o no en Galicia y respecto al supuesto concreto de la servidumbre de paso. La previsión, al margen de truncar *ex radice* la posible controversia que pudiese suscitar su ausencia en el elenco de modos de constitución de la servidumbre de paso que se contiene en el artículo 25 LDCG (como sucedía en Cataluña hasta que el derogado art. 7 LANISRV vino a zanjar la disputa en sentido negativo), no aporta nada nuevo, pues el carácter discontinuo de la servidumbre, en nuestro caso, de paso, es irrelevante a los efectos de aplicación de este modo adquisitivo, también conocido como «servidumbre del padre de familia» o «del propietario común». En efecto, frente a la alegación del recurrente asentada en la posibilidad de distinguir la «dedicación del dueño del predio sirviente» como modo de constitución de la servidumbre de paso distinto del previsto en el artículo 541 del Código Civil, la STSJ de Galicia, de 2 de mayo de 2001 [RJ 2001/6537] ha venido a corroborar la interpretación sostenida por RODRÍGUEZ MONTERO (pág. 22) y generalizada en la doctrina que se ha ocupado de esta cuestión, asentada en la regla general conforme a la cual, excepción hecha de la previsión acerca de la usucapión extraordinaria veinteñal de la servidumbre de paso, el artículo 25 LDCG no introduce ninguna novedad en relación con el Código Civil en cuanto a los modos de adquisición de ésta, al tiempo que precisa que el modo de constitución que ahora nos ocupa no puede identificarse con el establecimiento mediante un acto unilateral del propietario del predio sirviente.

2.^a) En el mismo ámbito material, constituido por la regulación de los modos de constitución de la servidumbre de paso, el inciso segundo del artículo 25 de la LDCG establece —y ésta es su única innovación— la posibilidad de adquirir la titularidad de la servidumbre predial de paso «por su posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el plazo de veinte años». En el precepto se advierte la omisión de la exigencia expresa del requisito de la posesión *iure servitutis* —la posesión en concepto de titular del derecho real de que se trate— a efectos de la usucapión extraordinaria veinteñal de la servidumbre de paso que, como es sabido, constituye uno de los cuatro requisitos que uniforme jurisprudencia y doctrina exigen para que la posesión sea considerada hábil a efectos de la usucapión. RODRÍGUEZ MONTERO pone de manifiesto que aquella ausencia no puede considerarse que suponga óbice alguno a su incuestionable exigencia (pág. 32).

3.^a) Pero, a propósito de la usucapión extraordinaria de la servidumbre de paso, acaso la cuestión que suscitó un debate doctrinal de repercusiones jurídico-literarias más amplias con ocasión de la promulgación del vigente régimen legal de la servidumbre de paso en Galicia haya sido el relativo al momento de aplicación de la previsión del segundo inciso del artículo 25 LDCG

en tanto que introduce una posibilidad de constitución —la usucapión extraordinaria veinteñal— vedada de acuerdo con el régimen vigente —el art. 539 del Código Civil— hasta la fecha de entrada en vigor de esta norma (el día 6 de septiembre de 1995, *ex* DF de la LDCG) sobre la consideración de aquella servidumbre como discontinua que, por cierto, aunque continúa siendo una afirmación inmaculada en la jurisprudencia, ha sido puesta en cuestión últimamente en algún estudio doctrinal realizado en relación con el Derecho Civil territorial común en los supuestos de existencia de obras permanentes afectas al ejercicio del paso —CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA—, con argumentos que la concepción de la distinción entre servidumbres continuas y discontinuas plasmada en los Códigos de primera época de raigambre napoleónica no permite compartir, si no se quiere pervertir el concepto de continuidad de la servidumbre y sustituirlo por uno que, por razonable que sea, nada tenga que ver con el acogido en los textos legislativos decimonónicos. En efecto, a diferencia de lo que sucede con otras instituciones contempladas en la LDCG, respecto del régimen transitorio en materia de servidumbre, de paso el legislador gallego no ha previsto ninguna norma específica, de manera que los problemas de Derecho intertemporal que se suscita la nueva regulación han de resolverse «*de conformidad con los principios que informan las disposiciones transitorias del Código Civil*» (DT 4.^a LDCG). En el debate que se suscitó, la doctrina gallega mayoritariamente se inclinó por considerar que la consumación de los efectos adquisitivos de la usucapión extraordinaria de la servidumbre de paso exigía la posesión, con los requisitos propios de este modo adquisitivo, durante el plazo de veinte años que habría de transcurrir íntegramente bajo el imperio de la norma que lo contempla, de manera que hasta el día 7 de septiembre del año 2015 no podrán entenderse adquiridas por usucapión extraordinaria servidumbres de paso en Galicia. Este fue el parecer expuesto en época muy temprana por el profesor RODRÍGUEZ MONTERO (en un estudio publicado en el año 1996 en la *Revista Xurídica Galega*) y que, con mejor o peor fortuna, otros hemos seguido. Después de algún titubeo en la jurisprudencia de las AAPP (el parecer favorable a la aplicación retroactiva del precepto había sido anunciado *obiter dicta* en las SSAP de Ourense, de 30 de diciembre de 1995 [AC 1995/2474], y de Lugo, de 21 de octubre de 1996, y aplicado en la SAP de Ourense, de 19 de marzo de 1996 [RXG, núm. 12, § 101], posteriormente casada por la STSJG de 11 de octubre de 1996, con fundamento en el hecho de que no era posible aplicar el art. 25 LDCG a pleitos iniciados antes de su entrada en vigor, pero sin pronunciarse explícitamente sobre el carácter retroactivo o no de la norma en cuestión, si bien la falta de este pronunciamiento expreso no fue óbice para que la propia AP de Ourense modificase su parecer, como se percibe en su sentencia de 10 de marzo de 1997 [AC 1997/620]), el TSJ de Galicia vino a compartir este parecer doctrinal mayoritario en las primeras de las sentencias en las que tuvo ocasión de pronunciarse expresamente, manteniendo posteriormente este parecer sin fisura alguna en su doctrina. En aquellas dos primeras sentencias, las números 15 y 16 de 1998, ambas de 24 de septiembre [RJ 1998, 10422 y 10423], el TSJ de Galicia consideraba, con argumentos reiterados en resoluciones posteriores, que «*desde una interpretación jurídica del artículo 25 de la Ley 4/1995 y a la luz del artículo 3 del Código Civil* [el TSJG había analizado, pues en ello se fundaba básicamente el recurso de casación que resuelve, la expresión final del inciso segundo del artículo 25 LDCG —«[...] que comenzará a contarse desde el momento en que hubiese empezado a ejercitarse»—], no es posible admitir el carácter retroactivo de dicha

norma, siendo preciso analizar la cuestión planteada desde la óptica del artículo 1.939 del Código Civil y de su DT 1.^a», llegando igualmente a conclusiones negadoras de la aplicación retroactiva de la modalidad adquisitiva que nos ocupa, en tanto que del «*inciso primero* [del art. 1.939 del Código Civil] *es fácil deducir que la ley nueva no se aplica a las prescripciones que se encontrasen en curso bajo el imperio de la legislación anterior*» y que el inciso segundo de la DT 1.^a del Código Civil que, a juicio del TSJG contempla el supuesto que nos ocupa al tener como objeto el Derecho aplicable cuando se declara por vez primera un derecho y el artículo 25 de la LDCG reconocería por vez primera el derecho de adquirir por usucapión la servidumbre de paso, caso para el que prevé la eficacia desde ya del mismo, aunque el hecho que lo origine se verificase bajo la legislación anterior, si bien esta retroactividad se condiciona a la inexistencia de perjuicio de otro derecho adquirido y, en este caso, se perjudicaría el derecho del propietario del predio pretendidamente sirviente, lo que al tratarse de derechos de igual naturaleza, impide aquella eficacia del reconocimiento del derecho desde el momento de entrada en vigor de la norma. Ambas sentencias han sido comentadas por RODRÍGUEZ MONTERO en *La Ley. Galicia*, de 19 de abril de 1999 (suplemento al núm. 4777), en un estudio que ahora se incluye en la obra de la que me estoy ocupando (págs. 79 a 107). El criterio de la irretroactividad del artículo 25 LDCG, reiterado por el TSJ de Galicia, entre otras posteriores, en su sentencia de 2 de marzo de 1999 [RJ 1999/4619] ha dado lugar a la realización de algunas precisiones por aquel autor publicadas originalmente como *apostillas* y que constituyen el contenido de las págs. 109 a 131 de la obra.

4.^a) La cuarta aportación que voy a destacar de la obra de RODRÍGUEZ MONTERO se realiza en sede de interpretación del artículo 27.1 de la LDCG, en el que se consagra normativamente la facultad del titular activo de la servidumbre de paso de adecuar su contenido a los avances técnicos. En efecto, el legislador gallego de 1995, inmediatamente después de consagrar en el ámbito del Derecho Civil, propio de Galicia, los principios de inmutabilidad de la servidumbre de paso, una vez constituida, en virtud de la mera voluntad unilateral de cualquiera de los titulares —activo y pasivo— de este derecho real y utilizando una fórmula conjunta y acaso más precisa que la que figura disgregada para el titular activo y para el pasivo en los artículos 543 (inciso final del párrafo 1.º) y 545 (párrafo 1.º) del Código Civil, respectivamente, en el inciso segundo del artículo 27.1 de la LDCG, con una redacción poco afortunada, plasmó la fórmula que supone la consagración normativa expresa de la doctrina jurisprudencial más adecuada y progresiva al admitir, argumentando sobre la necesaria interpretación de las normas jurídicas de acuerdo con la realidad social del tiempo en el que han de ser aplicadas (*ex art. 3.1 del Código Civil*), la adecuación del contenido de la servidumbre de paso a los avances técnicos que permita una explotación racional de los recursos económicos, siempre, eso sí, con el límite representado por el ancho de la franja de terreno afecta al ejercicio de la servidumbre si éste viniese prefijado en el título constitutivo de la misma (entre otras, SAP de Lugo, de 7 de noviembre de 1977 [FG, núm. 176, pág. 384]; SAT de A Coruña, de 15 de abril de 1977 [FG, núm. 175, pág. 309]; SAP de Ciudad Real, de 18 de mayo de 1979 [Repertorio 1979, § 518]; SAT de Barcelona, de 4 de octubre de 1985 [RGD, 1986, pág. 1490], y SSAP A Coruña, Sección 4.^a de 19 de enero de 1991 [FG, núm. 184, 1992, pág. 218], y Sección 5.^a, de 29 de enero de 2001 [JUR 2001/115691]). El profesor RODRÍGUEZ MONTERO,

después de denunciar el equívoco de la expresión utilizada por el legislador gallego, propone como más correcta la previsión de la posibilidad de «*adecuación de la servidumbre de paso a la utilización de los actuales o nuevos medios técnicos de transporte*» (pág. 46).

5.^a) Es, sin duda, a propósito de la determinación de la naturaleza de la institución de la *serventía* (arts. 30 a 32 de la LDCG) donde el lector de la obra podrá extraer un mayor provecho de la formación romanista del autor. Este pone de manifiesto que es la ausencia de un derecho de propiedad individualizado del terreno afecto al ejercicio del paso del que sea titular alguno de los propietarios de las fincas con derecho a acceder a las mismas ejercitando el derecho que la titularidad de la *serventía* les atribuye, el elemento diferenciador de esta institución frente a la servidumbre de paso —cabría añadir que también permite diferenciarla de otras instituciones consuetudinarias propias del Derecho gallego cuya finalidad es la de separar predios pertenecientes a distintos propietarios como son el *resío*, la *venela* y la *gavia*, como ha tenido ocasión de precisar la STSJ de Galicia, de 12 de junio de 2001 [RXG2001, § 171])—, siendo ésta una institución con la que comparte razón de ser, finalidad y hasta modo de ejercicio del derecho que atribuyen a sus respectivos titulares (pág. 58). La particularidad señalada determina que ninguno de los fondos a través de los que se accede ejercitando el derecho que atribuye la titularidad de la *serventía* tenga la condición de fondo gravado o de fondo sirviente, de manera que tampoco puede hablarse del correlativo fondo dominante.

Los orígenes de la institución, que algunos —SANDE GARCÍA— sitúan en la Alta Edad Media, en el contexto del Derecho romano vulgar, son buscados por RODRÍGUEZ MONTERO en el *consortium* romano que surgiría también, como la *serventía*, *ex collatione privatorum* (págs. 70 y sigs.). El autor repristina aquí las conclusiones de los estudios sobre la estructura de la propiedad de la tierra y la formación de los *iura praediorum* en la Edad Republicana realizados por CAPOGROSSI COLOGNESI, en los que constata la presencia, desde antiguo, de vías distintas de las públicas que habrían tenido una gran importancia en la primitiva estructura rural agraria romana y que denomina *viae communes*. Puesto que la estructura de éstas responde a situaciones de copertenencia o cotitularidad, las *serventías* podrían, a su juicio, considerarse como reminiscencias actuales de aquéllas.

En Galicia, el fraccionamiento de la propiedad de la tierra como consecuencia de la desamortización y de la entrada en vigor del régimen sucesorio instaurado por el Código Civil, unido a la deficiente red de vías públicas existentes, han sido los factores determinantes de la revitalización de aquella institución consuetudinaria, en muchas ocasiones plasmada en los propios acuerdos particionales. Como institución jurídica, la *serventía* parece ser un remedio adecuado para satisfacer las necesidades de acceso entre fundos vecinos pertenecientes a distintos propietarios, consistente en la transmisión de la propiedad de una parte de terreno propio, situado geográficamente en el conjunto de los predios que van a servirse del mismo como acceso de manera adecuada a tal fin, sobre el que se va a constituir una peculiar comunidad de la que son titulares los propietarios de los predios beneficiarios. En este sentido se ha pronunciado el TSJ de Galicia en sentencia de 24 de junio de 1997 [RJ 1998/8247], de la que se ha ocupado RODRÍGUEZ MONTERO en sus «Precisiones históricas y jurisprudenciales en materia de serventías [Comentario a la STSJ...]», publicado en el año 1997 en la RXG (núm. 16) y que constituye el contenido de las páginas 63 a 78. La naturaleza de la *serventía* con la comu-

nidad presentada viene también avalada con la, a mi juicio, indudable similitud que presenta con los llamados «*chemins de exploitation*» («caminos o senderos de explotación») del Derecho francés, que, como nos explican PLANIOL y RIPERT («*Traite pratique de Droit Civil français*», T. III, LGDJ, París, 1926 [2.^a edic.], págs. 283 y sigs. [§ 295]), hasta 1881 (fecha de entrada en vigor del *Code rural*, cuyo art. 33 determinó su nueva consideración como servidumbres recíprocas) se incluían como un supuesto más de las comunidades de bienes no susceptibles de división: «*Estos caminos provienen, en general, de la división en parcelas de una propiedad extensa, a la que se han dado, para el servicio de las diferentes parcelas, vías de comunicación interior que den acceso a la vía pública. Antiguamente se les consideraba como indivisas en toda su longitud; eran fragmentos de la propiedad primitiva que no habían sido comprendidos en la partición*».

La acertada negación —siempre que sea generalizada e indiscriminada— de la naturaleza de copropiedad de naturaleza germánica del terreno sobre el que se ejerce el derecho de paso como categoría única a la que responda la estructura de la *serventía*, a favor de una especie de «comunidad de uso» que defiende el autor y que consiente el tenor literal de los preceptos de la LDCG —especialmente el art. 32 de la LDCG—, permite la consideración de tipos consuetudinarios de *serventías* como la llamada «*serventía alternativa de agricultura*», cuya vigencia ha venido a avalar la STSJ de Galicia, de 24 de junio de 2002.

De aquella naturaleza de comunidad atribuida a la *serventía*, el autor extrae consecuencias jurídicas importantes en relación con su régimen jurídico, lo que resulta especialmente útil dada la parquedad de la regulación ofrecida por la LDCG. Entre estas consecuencias, acaso la más importante consiste en afirmar que cualquier modificación o alteración de su trazado requiere el consentimiento de todos los cotitulares, sin que resulte de aplicación el *ius variandi* contemplado, con carácter general, en el párrafo 2.º del artículo 545 del Código Civil para las servidumbres (pág. 68). Sin embargo, la función social de la propiedad privada y el principio de interdicción del abuso del derecho parecen imponer que el propietario del predio afectado pueda variar el trazado de la *serventía*, si con ello no causa un perjuicio grave a los demás cotitulares al ofrecer una alternativa igualmente idónea para el paso y el trazado originario le impidiese realizar obras, mejoras o reparaciones importantes en la finca de la que es propietario.

El lector interesado en el estudio de la servidumbre de paso y de la *serventía* —y no sólo en el Derecho Civil propio de Galicia— tiene oportunidad de encontrar estas y otras muchas enseñanzas que no están aquí siquiera reflejadas en la obra que estas líneas tienen la simple intención de dar a conocer a la comunidad científica.

JOSÉ MANUEL BUSTO LAGO

RUDA GONZÁLEZ, ALBERT: *El contrato de cesión de suelo por obra*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2002, 397 págs.

El tema objeto de esta monografía es de una actualidad indudable, sobradamente conocida para quienes están en contacto con problemas de carácter inmobiliario. Basta consultar cualquiera de los repertorios al uso de jurisprudencia del Tribunal Supremo, Tribunales Superiores de Justicia y Audiencias Provinciales, para apreciar la enorme litigiosidad que provoca, lo que a la vez

hace pensar en la gran cantidad de supuestos prácticos cuya problemática se resuelve por otras vías. Además de ello, una ojeada a las revistas jurídicas especializadas de los últimos cinco años revela el enorme interés y el debate profundo que existe sobre diversos aspectos de la figura (o más bien figuras) sobre la que versa esta monografía. La *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* no ha sido ajena a la cuestión, habiéndose recogido en ella diversas posturas doctrinales, de manera especial en torno al controvertido artículo 13 del Reglamento Hipotecario, en la versión dada a este precepto por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre.

Desde la perspectiva registral, la cuestión se había planteado ya con anterioridad, de una manera especial, en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 16 de mayo de 1996, en la que se consideró que aunque el contrato de permuta aparece configurado en el Código Civil como un contrato que precisa de la tradición para que se opere el traspaso dominical, le es igualmente aplicable la tradición instrumental prevista en el artículo 1.462.2 del Código Civil, de manera que la cuestión debatida consiste en decidir si en el concreto negocio realizado puede estimarse que se ha operado ya el juego traditorio respecto de los pisos o locales, desde el momento del otorgamiento de la escritura de permuta y por efecto de ese mismo otorgamiento; o si, por el contrario, la tradición y el consiguiente traspaso dominical quedan claramente diferidos a un momento posterior: el del acta notarial de entrega.

Con el título de *contrato de cesión de suelo por obra* se refiere el profesor RUDA GONZÁLEZ a esta figura contractual tan habitual en la práctica, que aparece bajo distintas denominaciones (permuta de solar por pisos o locales a construir, permuta de solar por edificación futura, aportación de solar, cambio de solar por pisos, cambio de solar por futura edificación, etc.). En todos estos casos nos encontramos con un fenómeno común que jurídicamente se puede abordar desde diversas perspectivas: una persona se obliga a transmitir a otra un derecho sobre un solar, a cambio de que ésta se comprometa a realizar sobre el mismo una obra y a entregar a la primera una parte de dicha obra, generalmente, ciertos pisos y/o locales. Los motivos del éxito de esta figura son, como bien destaca el autor, la escasez del suelo, el ahorro de impuestos y el denominado *boom* inmobiliario. Pero, además, permite a las partes resolver problemas de liquidez y beneficiarse de la futura plusvalía de las viviendas o locales residuales que pueden arrendar o vender.

La obra se compone, básicamente, de tres partes. En una primera (contenida en el Capítulo II) se ocupa el autor del concepto y caracteres del contrato. Se describen aquí las principales modalidades de cesión de suelo por obra que pueden encontrarse en la práctica inmobiliaria. En esta parte se pueden destacar, a mi juicio, varias cuestiones. Por un lado están las páginas dedicadas a la calificación, donde se evita teorizar sobre la naturaleza jurídica de la figura, centrándose con una metodología adecuada en la búsqueda de soluciones ante la concurrencia de regímenes normativos concretos. Se concluye así que estamos ante un contrato mixto o complejo, dada la necesidad de coordinar prestaciones de dos o más tipos contractuales legales (básicamente, contrato de obra y contrato de permuta). Se aborda después el régimen jurídico aplicable a este contrato, analizando pormenorizadamente las fuentes por las que puede regirse el mismo, los sujetos que intervienen (partes del contrato o terceras personas), el objeto, los problemas de forma, así como la adición de otro tipo de elementos habituales en la práctica (término y condición). Uno de

los puntos clave es, sin duda, el de la determinación del objeto de la cesión de suelo por obra, tanto desde un punto de vista estrictamente dogmático como práctico. El autor analiza aquí las posibilidades de determinación sucesiva, la permuta genérica y la tan frecuente determinación mediante porcentajes. Finalmente se examina la figura del precontrato a la que se acude con cierta frecuencia en la práctica. El autor asume la postura doctrinal mayoritaria en el sentido de que la voluntad de contratar se encuentra ya en el precontrato, sin que se precise una nueva declaración de voluntad de las partes para que se pueda exigir el cumplimiento. En ese sentido se muestra crítico con algunas sentencias recientes del Tribunal Supremo que parecen volver a la tesis clásica, conforme a la cual el precontrato constituye un contrato que obliga a celebrar posteriormente el contrato definitivo. Aun coincidiendo con este planteamiento, creo que ahora debe tenerse presente la regulación que establece al respecto el artículo 708 de la LEC, pues entiendo que el legislador ha querido englobar aquí otros posibles supuestos, dependiendo de la intención de las partes y de la función económico-social y jurídico-privada del negocio celebrado, lo que puede influir de manera importante en la calificación jurídica del mismo.

La segunda parte (Capítulo III) se ocupa del contenido y efectos del contrato de cesión de suelo por obra. Se tratan aquí las obligaciones y derechos de cedente y cesionario, con un estudio pormenorizado del problema de las garantías, sobre todo desde la perspectiva del cedente, destacando las ventajas y desventajas de unas u otras. Destacaría de una manera especial en esta parte, el tratamiento que el autor hace del problema de la transmisión de la propiedad, tanto la del solar como la de los pisos o locales construidos. El estudio jurisprudencial en este punto es particularmente minucioso, poniéndose de relieve que, dependiendo de las diferentes maneras de configurar el objeto de la cesión, la transmisión de la propiedad se produce de manera diferente en cada caso, lo cual tiene importantísimas repercusiones en la práctica inmobiliaria.

La tercera parte (Capítulo IV) está dedicada al incumplimiento del contrato. El autor se centra en las cuestiones que suscita el incumplimiento contractual, excluyendo deliberadamente el régimen de responsabilidades establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por referirse ésta al proceso de construcción en general. Lógicamente, la mayor parte de este capítulo se dedica a lo verdaderamente problemático, que son los diferentes tipos de incumplimiento en que puede incurrir el cesionario: mora, cumplimiento defectuoso y todos los avatares que pueden aparecer en la figura del incumplimiento definitivo. Ante este incumplimiento se analizan pormenorizadamente las distintas posibilidades de reacción por parte del cedente, con los pros y contras de cada una de ellas: acción de cumplimiento en forma específica, indemnización de daños y perjuicios y resolución del contrato. La cuestión relativa a la resolución es especialmente problemática, dependiendo de que el solar permanezca sin edificar o de que la edificación haya comenzado. El autor examina cuidadosamente los problemas que plantea acudir en estos casos a la figura de la accesión o resolverlos sobre la base de la equidad y la prohibición del enriquecimiento injustificado. En mi opinión, las páginas tituladas en este punto, *notas para un intento de solución* constituyen una de las aportaciones más brillantes, en las que analiza con detenimiento los siempre espinosos problemas de la eficacia de la resolución respecto a terceros.

Al hilo de lo anterior, hay un aspecto de la monografía especialmente relevante a mi entender, que aparece y reaparece en bastantes apartados de

la misma. Me refiero al estudio del artículo 13 del Reglamento Hipotecario. Como he destacado, este precepto, redactado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, pretendía disciplinar el contrato de permuta de suelo por obra futura. Sin embargo, con posterioridad, el Tribunal Supremo declaró la nulidad de los párrafos 1.º, 2.º y 3.º del mismo en STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 31 de enero de 2001. Ponente: Excmo. Señor don JESÚS ERNESTO PECES MORATE. La parte subsistente del precepto, sin la declarada nula, resulta bastante difícil de comprender. No voy aquí a reproducir la argumentación de la sentencia y todos los problemas de interpretación que suscita, pero desde luego a lo largo de varias páginas se consigue aclarar gran parte de las dudas que a todos se nos plantean, con un enfoque original del autor en el que tiene presente sistemáticamente toda la normativa registral y urbanística aplicable, y que ha sido objeto de un análisis más pormenorizado en otra publicación [me refiero a «El contrato de cesión de suelo por obra tras la sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª), de 31 de enero de 2001», en *La Ley*, 2001-6, D-223, págs. 1536-1543]. El autor estudia además, a lo largo de su exposición, la reciente Ley catalana 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura (*BOE*, núm. 29, de 2 de febrero de 2002), que constituye una normativa sumamente vanguardista sobre la materia, y que bien pudiera servir de modelo para una futura regulación en Derecho Común.

Por otro lado, una de las cuestiones que más me ha llamado la atención de la monografía del profesor RUDA GONZÁLEZ es su manera de recurrir a argumentos de Derecho Comparado. El autor no realiza una abigarrada exposición de la regulación del contrato de cesión de suelo por obra en cada uno de los diferentes ordenamientos, para luego abordar la cuestión en el Derecho español, sino al contrario. Se centra en los problemas concretos que suscita la figura y acude a la regulación y a la jurisprudencia de otros países, en aquellos casos en que se puede arrojar algo de luz sobre la materia. Ello no significa en absoluto que no se profundice en el tratamiento de la cuestión en otros ordenamientos. El autor demuestra un gran rigor en este punto pero, a la vez, con este método de trabajo facilita la lectura y permite comparar diversas soluciones y enfoques jurisprudenciales a modo de instrumento auxiliar. En todo caso, sorprende gratamente que ante problemas similares a los que se plantean en la jurisprudencia española, el autor recoja con soltura otros pronunciamientos jurisprudenciales que han recaído en Derecho alemán, francés, italiano, austríaco, portugués, suizo, etc. Con ello se facilita enormemente el enfoque de cada una de las cuestiones, y además el autor siempre pone de relieve las diferencias y paralelismos entre unos y otros ordenamientos.

Esta manera de tratar la cuestión en Derecho Comparado resulta especialmente relevante en el momento actual, sobre todo teniendo en cuenta el movimiento existente en torno a la armonización del Derecho Contractual Europeo. Aparte de dos Resoluciones del Parlamento Europeo de 1989 y de 1994, en las que simplemente se sugiere la necesidad de iniciar un proceso de codificación, hay que destacar más recientemente la Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento Europeo sobre Derecho Contractual Europeo, de 11 de julio de 2001 (*DOCE*, C 255, de 13 de septiembre de 2001), y la Resolución del Parlamento Europeo, de 15 de noviembre de 2001, sobre la aproximación del Derecho Civil y Mercantil de los Estados miembros (*DOCE*, C 140 E, de 13 de junio de 2002). En el punto 14 a) de esta Resolución, el Parlamento solicita a la Comisión que el proceso de aproximación del Derecho

Civil y Mercantil de los Estados miembros presente un plan de acción que englobe, entre otros, los siguientes extremos: «compilar en una base de datos, en todas las lenguas de la Comunidad, la legislación y la jurisprudencia nacionales relativas al Derecho contractual, y *promover*, a partir de dicha base de datos, *investigaciones en el campo del Derecho comparado, así como la cooperación entre las partes interesadas y los círculos académicos y profesionales relacionados con el Derecho*. La cooperación debería tener por objeto alcanzar soluciones y conceptos jurídicos comunes y una terminología jurídica común a los quince Estados miembros que podría aplicarse con carácter voluntario... en los siguientes ámbitos: Derecho contractual general, Derecho de compraventa...»

Además de ello, en la Resolución se alude a la presentación anual de «Informes al Parlamento Europeo sobre los progresos realizados en materia de *análisis comparativos y de posibles soluciones y conceptos jurídicos comunes sobre el Derecho contractual*»; al «fomento de la difusión de los *análisis comparativos y de las soluciones y conceptos jurídicos comunes* en el marco de la formación académica y de los planes de estudios de las profesiones relacionadas con el Derecho, y fomento de la difusión del Derecho comunitario entre los mismos círculos académicos y profesionales»; así como a la «*utilización consecuente de los conceptos y soluciones jurídicas comunes y de la terminología jurídica común* por todas las instituciones de la UE que participan en los procedimientos de elaboración legislativa y de su aplicación». Se podrán mantener posturas diferentes en torno a este proceso de unificación, pero no cabe duda de que monografías como la del profesor RUDA GONZÁLEZ constituyen un óptimo ejemplo de cómo afrontar el estudio de una problemática semejante entre diferentes ordenamientos, que puede ir propiciando el resurgir de una doctrina jurídica común, sobre bases menos apegadas al Derecho propio. La actualidad de este planteamiento se ha vuelto a poner de relieve en la más reciente Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento Europeo sobre un Derecho Contractual Europeo más coherente, de 12 de febrero de 2003, en el que se inicia el Plan de Acción a que antes he aludido [COM (2003) 68 final, accesible en http://europa.eu.int/comm/off/green/index_es.htm].

Otro de los aspectos relevantes de la monografía, que más agradecerán los juristas prácticos, es el tratamiento que el autor hace del régimen tributario aplicable al contrato de cesión de suelo por obra. En mi opinión, se trata de un acierto indudable de esta monografía, pues lo que desde una perspectiva puramente iusprivatista puede parecer adecuado a los intereses de las partes, en el plano tributario puede suponer una cortapisa considerable. Es más, partiendo de unas determinadas normas tributarias en nuestro ordenamiento jurídico, a la hora de asesorar a las partes que pretenden realizar un negocio jurídico concreto de intercambio de solar por obra futura, el enfoque de la cuestión puede variar de forma considerable si se explican adecuadamente las repercusiones fiscales que tiene el adoptar una u otra solución. Es posible que el legislador no haya sido plenamente consciente de que por esta vía se puede influir poderosamente en el tráfico inmobiliario, pero nadie puede dudar, a estas alturas, de la trascendencia que en el comportamiento jurídico de los particulares puede tener la carga fiscal que deben soportar con cada uno de sus actos y negocios jurídicos. De esta manera, el Derecho tributario se puede convertir en un valioso instrumento en manos del legislador para orientar un determinado tipo de política jurídica. Me permito recordar, a estos efectos, que el legislador francés, tras reformar en profundidad el contenido del *Code civil* en materia de *testament-partage* y de *donation-partage*, sólo con-

siguió un efectivo cambio en el comportamiento de los particulares en el momento en que, con posterioridad, modificó la normativa fiscal aplicable a estas figuras, incentivando una (la que pretendía extender el legislador en la práctica) en perjuicio de la otra. El profesor RUDA GONZÁLEZ no ha sido ajeno a estos planteamientos y, con cita de numerosas contestaciones de la Dirección General de Tributos, la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y de Resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central, trata el complejo régimen tributario de las diferentes modalidades de contratación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Igualmente se refiere al Impuesto sobre Actividades Económicas para las actividades de promoción inmobiliaria.

En definitiva, esta monografía constituye, a mi juicio, una aportación imprescindible para el estudio, práctico y teórico, de esta figura contractual. Abogados, Jueces, Registradores de la Propiedad y Notarios, así como los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, encontrarán en sus páginas soluciones a problemas concretos, así como planteamientos del autor sumamente novedosos que permiten abordar con acierto otras cuestiones conexas. El investigador, el estudioso del Derecho, encontrará además en la obra del profesor RUDA GONZÁLEZ un tratamiento exhaustivo de todos los problemas dogmáticos que plantea la cesión de suelo por obra en Derecho español, en el Derecho Civil de algunas Comunidades Autónomas y en el Derecho Comparado. La bibliografía utilizada, española y extranjera, es muy completa, y se facilita la posibilidad de profundizar en la materia con una recopilación de pronunciamientos jurisprudenciales, clasificados por materias, no sólo de Tribunales españoles, sino también de otros países. La obra, además, está escrita en buen castellano, que facilita una lectura ágil, lo que siempre es de agradecer cuando se aborda una problemática tan compleja, que el autor desgana con enorme soltura. Sin duda, un acierto editorial, que viene a cubrir un hueco en nuestra literatura jurídica, no sólo en cuanto al estudio de la figura en sí de la cesión de suelo por obra, sino en cuanto a las soluciones que proporciona para resolver problemas concretos.

ANDRÉS DOMÍNGUEZ LUELMO
Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

CUADRADO PÉREZ, CARLOS: *Oferta, aceptación y conclusión del contrato*, Editorial Estudia Albortonia, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 2003.

CARLOS CUADRADO PÉREZ, Doctor en Derecho por la Universidad de Bolonia y profesor ayudante de Derecho Civil en la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid, publica esta obra fundamental en materia contractual, desarrollo de su tesis doctoral en la Universidad italiana. Siempre he defendido que una tesis debe responder a los parámetros clásicos exigidos desde una perspectiva académica, pero también debe tener interés práctico, de manera que realice una aportación concreta para el jurista en ejercicio. Y esto lo cumple este libro magníficamente. CUADRADO PÉREZ analiza materias esenciales de la dogmática contractual, tales como el concepto de tratos preliminares y sus diferencias con

la oferta contractual; la buena fe *in contrahendo*, que abarca no sólo una dimensión subjetiva sino también objetiva; los deberes de información, secreto, protección del objeto, y no abandono de las negociaciones sin justa causa; la responsabilidad precontractual y su naturaleza jurídica controvertida (contractual, aquiliana o intermedia); la oferta y aceptación del contrato, la distinción entre retirada de la oferta y su revocación, ya que aunque una oferta irrevocable no puede ser revocada por el oferente, sí puede ser retirada antes de su perfección; la forma de la revocación cuando es posible, en relación a la prueba de la misma; duración de la propuesta contractual; naturaleza jurídica de la propuesta irrevocable; el problema de la muerte o incapacitación del oferente en relación a la oferta (en definitiva, si la oferta tiene o no sustantividad propia); la diferenciación conceptual de la oferta y de la invitación a proponer; naturaleza y requisitos de la aceptación; coincidencia con la oferta; alcance de las contraofertas; aceptación fuera de plazo; la discutida revocabilidad de la aceptación y la forma de su manifestación; el silencio como manifestación de voluntad, en particular la distinción entre el mero silencio y la manifestación tácita de voluntad; la contratación a distancia o entre personas distantes; teorías en orden al momento de la perfección del contrato en estos casos; la contratación de forma instantánea y sucesiva; la utilización de las modernas técnicas de comunicación en la contratación (teléfono, fax, internet), incluyendo alguno no tan moderno como el telegrama, etcétera. Todo ello teniendo presente no sólo la legislación, jurisprudencia y doctrina españolas, sino también las italianas, fiel al origen de la obra. Es en materia de contratación a distancia donde, a mi juicio, la obra adquiere su máximo interés práctico y actual, especialmente al estudiar la contratación vía internet y la firma electrónica. La obra destaca la importancia actual y futura del comercio electrónico y analiza los problemas que suscita. Merece destacarse el análisis de si son idóneas o no para los contratos en los que se exige forma escrita *ad substantiam* y la exclusión de algunas materias de las técnicas de contratación electrónica, como ocurre en materia inmobiliaria. Aquí estudia las diferencias entre la legislación italiana, donde pueden perfeccionarse a través de internet la mayoría de las enajenaciones inmobiliarias, a excepción de las donaciones para la que se requiere la forma de acto público y la legislación española, que no permite entender cumplido el requisito de forma esencial pública a través del documento informático (al menos, habrá que entender, en tanto esté pendiente el desarrollo de la regulación del instrumento público informático). Finalmente es digno de reseña especial el estudio de las distintas posiciones en orden a la determinación del momento y lugar de perfección de los contratos en internet, con estudio de la posición adoptadas por las Directivas europeas y por el Derecho español, que ha aprovechado la Ley de Servicios de la Información y Comercio Electrónico para modificar los artículos 1.262 del Código Civil y 54 del Código de Comercio, unificando la solución dada por ambas disciplinas —en posición similar a la italiana—, de modo que los contratos electrónicos se estiman perfeccionados desde el momento en el que el oferente tome conocimiento de la aceptación o bien tenga posibilidad de hacerlo. En definitiva, se trata de una obra indispensable en la materia, con profusión de citas doctrinales y jurisprudenciales, con referencia tanto al Derecho español como al italiano y francés, con una abundante bibliografía, que permite un conocimiento completo y ameno de una materia apasionante y de plena actualidad.

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
Consejero-Secretario