

BOCCHINI, ERMANN0: *I vizi della costituzione e la nullità delle S.p.A.*
Nápoles, 1977, Ed. Jovene, 342 págs.

Desprecio de la historia y las virtudes tradicionales, debilidades y vicios, horror a las responsabilidades y culto al *otium* parecen ser las constantes clásicas expresivas del agotamiento de civilizaciones e imperios. Pero el ocaso es dilatado y en un alternar de desfallecimientos y recuperaciones florecen remansos que producen espejismos: amarillentos otoños aparentan floridos mayos.

El fenómeno es perceptible en múltiples ámbitos y en los de la técnica jurídica societaria, hasta en los puntos de más acusada tensión de la economía de mercado, vemos cómo singulares artistas trenzan rimas maravillosas con ágiles e ingeniosas estructuras; pero al examinar la solidez de los materiales en no pocas ocasiones se constata el ánimo del creador, en el que late, cuando menos, su escasa estima por la empresa privada.

En nuestra mesa, y en período de asimilación reposada, pues la obra es densa, dogmática y profundamente delicada, yace un estudio de ANGE-LICI sobre la sociedad nula publicado en 1975. Y ya nos llega la de BOCCHINI, epigrafiada, que no sólo la contempla y comenta, sino que aún la hace objeto de críticas nada desdeñables. BOCCHINI, que ha divagado mucho por los campos de la publicidad mercantil, es nombre seductor para nosotros; su obra es incisiva y brinda zonas extensas para la meditación de reformistas y, además, se contrae a las anónimas. Séanos permitida una licencia en nuestro solitario juego, concediendo rango preferente de recensión a sus páginas.

Nada tan adecuado como los antecedentes históricos para centrar las bases del tema: El Código de Comercio italiano de 1865 para nada se refería a las anónimas nulas. La tradición pandectista, que dominaba la doctrina, aplicaba rígidamente las prescripciones civiles: retroactividad plena; *quod nullum est, nullum producit efectum*; liberación del deber de realizar las aportaciones pendientes y restitución de las efectuadas; anulación de los contratos celebrados con terceros, sin perjuicio de su derecho a indemnización de los presuntos representantes de entes o sujetos que han resultado inexistentes.

El siguiente Código, de 1882, tampoco contiene norma específica, pero las graves consecuencias dimanantes de la estricta aplicación de la dogmática enunciada han sido percibidas y, por vía de interpretación, doctrina y jurisprudencia aseguran a los terceros reconociendo la validez de los contratos realizados por la sociedad nula o la responsabilidad ilimitada de administradores y socios. Y salvando el caso de la sociedad de objeto ilícito, en el aspecto interno se presume que entre los socios existe una comunidad regida por las reglas civiles.

Todo hacía suponer que las expuestas conclusiones, bastante satisfactorias, habían de tenerse en cuenta en el Código de 1942; pero enfoques menos individualistas y tal vez influencias empresariales hacen que adquieran nivel preponderante perspectivas como la de la permanencia de la empresa, que beneficia a la sociedad, al empresario y a los terce-

ros. Y en sus artículos 2.332 y 2.449 se admite la validez de los actos de la SpA nula, se dan facilidades para la sanación de ésta, se convierten en causas de disolución gran parte de las de nulidad y la responsabilidad de los socios se limita a sus aportaciones. Para BOCCHINI es muy dudoso que la «mítica y omnipotente clase de los terceros de buena fe» salga favorecida. Más bien parece que al tutelar a socios, sociedad y economía, se protege «también» a los terceros.

La Directiva de la C.E.E. de 9 de marzo de 1968 tuvo en cuenta los diversos sistemas: a) *Preventivo*, acentuando o radicalizando el control previo—administrativo o judicial—, efectuado el cual no procede nulidad. La fórmula anglosajona es paradigmática: El *certificate of incorporation*, librado por el *Registrar*, es la indiscutible prueba de la observancia de todos los requisitos y elimina problemas de nulidad; según la colorista expresión de PALMERS: *It is a constituent act; it creates a corporation...* En cierta forma se aproximan al mismo el sistema suizo y sus similares. b) *Represivo*, propio de legislación sin control previo o de suma debilidad, como Francia y Bélgica, en la que las graves infracciones se sancionan con nulidad y responsabilidades civiles y penales. c) *Mixto*, determinado por la coexistencia de control y causas de nulidad, aunque transformadas, en gran parte, en motivos de disolución: Alemania, Holanda...

En orden a la certidumbre del derecho y la garantía y seguridad de los negocios, los redactores de la Directiva no sólo valoraron los sistemas referidos, sino que tuvieron en cuenta las diversas concepciones de las sociedades: la institucionalista, en la que las causas de nulidad estaban basadas fundamentalmente en el elemento objetivo-patrimonial, y las contractualistas, más latinas, en las que el perfil subjetivo tiene considerable relieve y en las que causas tales como la incapacidad de los fundadores o la falta de pluralidad de los mismos tienen importancia capital.

La solución fue de compromiso y por ello la orientación mixta. En la transacción de lógicas opuestas buscar una sistemática equivaldría a desenvolverse en un laberinto. Pero así y todo es apreciable en la Directiva una prevalencia del perfil objetivo-funcional de la tutela, frente al subjetivo-psicológico. Queda desvalorizada la posición personal del socio y su proceso psíquico y acentuado el interés de la sociedad como organismo productivo, lo que significa, para BOCCHINI, el predominio de la línea de la gran empresa, pero también la adaptación a la evolución moderna de la ciencia jurídica, en general, y privatística, en particular, en la que el místico dogma de la voluntad parece haber agotado su ciclo histórico. En el campo de la SpA ello equivale a la exaltación de la despersonalización de la sociedad y a la relevancia de su papel funcional y su fundamento instrumental objetivo-capitalista.

La Directiva estableció un número cerrado y máximo de causas de nulidad, con efectos de disolución, y señaló orientaciones facilitativas de la sanabilidad de las sociedades nulas. Italia muy prestamente—en 1969—recogió sus indicaciones, que equivalen a la derogación de las normas comunes de los contratos de cambio. La lógica de la empresa de mercado deforma el concepto de contrato tradicional y los vicios de la voluntad pasan a ser intrascendentes en el mundo capitalista. La actividad pasa a predominar sobre el acto y el Código de 1942, en su artículo 2.332, de nueva redacción, concreta los nuevos conceptos.

Pero la forma en que el Código italiano recoge la Directiva no puede ser más desafortunada, y en ello hay unanimidad doctrinal. Se transcribe la Directiva, con lo que las causas de nulidad se amplían, y como algunas de las existentes eran ya abiertas o elásticas, doctrina y jurisprudencia quedan sumidas en un estado de confusión que BOCCHINI trata de aliviar. Fatigosamente, se había elaborado durante treinta años una guía bastante segura para los prácticos, que actualmente queda sin efecto. Al confundir la obligación negativa de eliminación, impuesta por la Directiva, con la

positiva de contemplar todas las posibles, Italia ha pasado a ser la campeona del número de causas de nulidad.

Después amplias argumentaciones contra las tesis de ANGELICI, para quien en el ordenamiento societario la organización absorbe el momento contractual de forma que todas las causas de nulidad pasan a ser vicios del procedimiento de constitución, *fattispecie a formazione sucesiva*. BOCCHINI trata de superar el atomismo de su enunciado y reconstruir la lógica interna de las mismas en el Derecho italiano, sistematizándolas y dándoles un perfil armónico.

No es posible seguirle en sus análisis profundos y en sus intentos sistemáticos, de escaso interés para la doctrina española, dado su nulo paralelismo con la italiana, pero sí queremos poner de relieve diversos extremos objeto de planteamiento y debate en el curso de su obra, por juzgarlos de estimable interés:

1) Los problemas dimanantes de la inscripción de la sociedad en Registro distinto al de su domicilio y, por tanto, en Oficina incompetente. En nuestra vida profesional, el nombre de Lloret de Mar, zona industrial a caballo de dos provincias, nos trae recuerdos conflictivos.

2) La «sanatoria», limitada exclusivamente a los actos posteriores a la inscripción; los anteriores no son propiamente «operaciones sociales», punto en el que coincide con VICENT CHULIÁ en su reciente trabajo en esta revista sobre la sociedad en constitución.

3) El objeto social con sus heteróclitos problemas: si puede estimarse también objeto del contrato de sociedad; los perfiles cronológico y sustancial en los casos de ilicitud; su indicación genérica o específica, con la consiguiente trascendencia en el orden público o económico y aun las dudas sobre la homogeneidad de este último concepto, el general de «orden público» y sus relaciones con la *Weltanschauung* y las *guten Sitten*.

4) La tendencia a la tipificación de las *joint-ventures*, las sociedades *fifty-fifty*, las asociaciones temporales y las sociedades profesionales.

5) La función del capital social en sus varios aspectos: de garantía, de ejercicio de la actividad social, de medición de beneficios y pérdidas, de socialización de la riqueza y los riesgos y aun de control recíproco entre empresas en la actual fase de capitalismo monopolista.

6) La coincidencia parcial o fragmentaria de la problemática de la capacidad general y la específica o funcional en las personas jurídicas públicas, las privadas y las sociedades mercantiles, sobre todo teniendo en cuenta que en la dogmática actual la capacidad no es aptitud natural, sino atribución positiva, de ordenamiento, y que, en consecuencia, el problema es positivo, no lógico, y vinculado al de capacidad-legitimación, planteado ya hace cuarenta años por CARNELUTTI y BETTI.

7) La incoherencia de la exigencia de pluralidad de fundadores con la admisión de la concentración de acciones en una sola mano. El discutible interés de la sanción de ilimitación de responsabilidad en el último supuesto, las reflexiones relativas a la limitación de la misma como incentivo para el despliegue de energías económicas en el campo de la producción y el carácter meramente conceptualista de su represión o freno. Los estudios en tal sentido de PIRAS, VISENTINI, GRISOLI, JANUZZI y otros, al desplegar sus argumentaciones aladas, adquieren vitalidad y relieve extremos.

8) Finalmente, la no coincidencia de las áreas de nulidad y control para la homologación (nuestra calificación registral) llevan a BOCCHINI, especializado en estos temas, a un interesante enunciado de los principios que en Italia rigen tales materias. Algunos, de carácter abstracto, fueron ya fijados hace mucho tiempo por SCIALOJA y PAVONE LA ROSA, pero los reputa sombras chinescas en las que todo o nada puede ser incluido. MESSINEO, FRÉ, GRAZIANI, CÉSAR, JANUZZI, SALANITRO y OPPO habían sostenido que el Tribunal debía limitar su actividad a la calificación de las

causas de nulidad, no las de anulabilidad o simulación (sobre cuya materia diserta magistralmente). Pero SANTINI, COSTI y GRECO, entre otros, señalan numerosos requisitos que sin ser causas de nulidad impiden la homologación, y por ello FERRI, FERRARA, DE MARTINI, ROMANO-PAVONE, etcétera, no ponen límites al control, adoptando posturas singulares BUONOCUORE, MARMO, MICCIO y CORAPI.

En resumen, que la variedad de opiniones es reflejo y símbolo de la incertidumbre que reina en estas materias, que la jurisprudencia traduce exorbitando los límites del control.

Una obra ciertamente interesante, que se lee con la pasión y el ensimismamiento de una novela detectivesca.

JOSÉ M. PIÑOL AGUADÉ

CORELLA MONEDERO, J. MARIO: *La infracción urbanística*. Tratado de Derecho Urbanístico. Ministerio de la Vivienda. Secretaría General Técnica. Madrid, 1977.

En la colección denominada «Tratado de Derecho Urbanístico», patrocinada por el Ministerio de la Vivienda, y donde ya se han publicado los trabajos de NÚÑEZ RUIZ y JOSÉ LUIS DE LOS MOZOS, sobre ejecución de planes de ordenación y derecho de superficie, respectivamente, aparece ahora este de CORELLA MONEDERO, destacado urbanista, que ofrece en su primer contacto personal la característica de ser hombre que estudia con minuciosidad. Luego lo demuestra en su precisión al escribir o al dictar una conferencia.

De las cuatro o cinco palabras que en estos momentos están en boga en los diversos campos de la Administración, en los círculos sociales, en las reuniones políticas, en las entrevistas, etc., varias de ellas se han ido gastando, pues ya han llegado a la masa. Lo de las mujeres *liberadas* se fue oscureciendo al ver la explicación que se daba a la palabra por un conocido grupo terrorista. Lo de la *coyuntura* se deshizo al aparecer la crisis económica. La llamada *fiabilidad* dejó de usarse al descubrirse que no todos los procedimientos empleados ofrecían confianza. En cuanto a lo que ha dado en llamarse *clarificación* (que hace ya muchos años un opositor «resabido» quiso colarme al decir un tema como principio hipotecario) está siendo abandonado en la vía muerta de palabra brillante, al empezar a ser utilizada por los jugadores de fútbol en las entrevistas televisivas. Ahora priva una palabra hecha verbo: *desdramatizar*. Y esta palabra es la que me sirve ahora para encuadrar la publicación que rescensiono. CORELLA MONEDERO en su trabajo ha *desdramatizado* lo que podríamos configurar como el drama del incumplimiento de una norma. Le ha quitado los temblores que toda situación tensa produce y nos ha explicado en forma de relato fácil lo que él entiende por infracción urbanística. Si políticamente el verbo puede tener una explicación en cuanto la situación cabría calificarla como de comedia dramática, aquí lo empleo únicamente para ensalzar la labor del autor al perderle el respeto a una figura que limita, por un lado, con el acto delictivo y, por el otro, con los conceptos de sanción, responsabilidad, anulación, etc.

En cuanto al fondo de la tesis mantenida ya es otro cantar. El autor parte de una diversidad de ordenamientos jurídicos dentro de un país, y aunque su tesis la apoya con citas de SANTI ROMANO, él mismo no debe estar muy seguro de ello cuando se le desliza la siguiente frase: «En

consecuencia, cada ordenamiento jurídico, o *mejor dicho*, cada rama del ordenamiento jurídico...» Efectivamente hay un ordenamiento jurídico, unitario, total, y en él pueden distinguirse diversas ramas del mismo, esto es lo correcto. De otra parte, me asaltan ciertas dudas al leer el concepto de «infracción urbanística» y sus características, pues entiendo que hubiera sido una ocasión óptima para, por ejemplo, haber intentado una construcción arrancando de ese problemático artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que trata de distinguir las tres maneras o modos de infringir la ley y que califica de «conceptos de infracción»: violación, interpretación errónea y aplicación indebida. También se me antoja que habría que haber situado el conjunto normativo urbanístico dentro de lo que la teoría general del Derecho (y que hoy día recoge el Código civil en su art. 6.º, 3, y antes la Ley de Hipoteca Mobiliaria de 16 de diciembre de 1956 en su art. 72) denomina leyes o normas imperativas, frente a las permisivas, y las prohibitivas, frente a las preceptivas. Aunque eso y otra serie de puntos, como el del principio de buena fe y la pretendida personalidad de toda una colectividad como legitimada pasivamente por la infracción, sean cosas que no hay que explicar, pues dentro del campo del urbanismo se dan por supuestas, lo mismo que el valor en los militares. Pienso, al filo del enhebro de estas líneas, que con estas apostillas que estoy haciendo, igual lo que estoy provocando es la *dramatización* del problema.

Prologa el libro JOSÉ MARÍA BOQUERA OLIVER, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Valladolid, que tiene algo publicado sobre este tema. Contiene este prólogo unas consideraciones sobre la dificultad de diferenciar las llamadas «clases» de infracciones y llega a decir que las infracciones no son más que transgresiones de normas y no admiten calificativos ni apellidos. Ni los criterios objetivos ni las razones metajurídicas sirven para el logro de la diferenciación. Quizá luego el prologuista apunte en forma indirecta la idea de que es la consecuencia de la infracción lo que va a distinguir unas de otras. Mientras en el campo civil priva el juego de la teoría de la nulidad, anulabilidad o inexistencia del acto, en los campos del Derecho público se acude a la sanción, la multa, la pena, etc. Después de negar sustantividad al concepto de la infracción urbanística, estimando que es una infracción administrativa, se detiene en las consecuencias que de ella se derivan.

La estructura del volumen está concebida bajo la distinción de siete partes, que van precedidas del prólogo citado y seguidas de unas conclusiones. Se le añade un índice sumarial y la obra carece, como muchas otras, de un índice alfabético de materias, de un índice bibliográfico y de abreviaturas empleadas. Son cosas que cuestan muy poco, pero que facilitan extraordinariamente la labor del lector. Las materias tratadas, sucesivamente, hacen referencia al concepto, el sujeto, el objeto, las formas, el contenido, la responsabilidad y el ejercicio de la acción ante la infracción. A todos nos referimos.

A) *Concepto y caracteres de la infracción urbanística.*—Parece ser que el autor centra la esencia de la infracción urbanística calificándola como «infracción administrativa». Después de utilizar la idea de la llamada «delimitación de la propiedad» para no dejar escapar la oportunidad de un nuevo ataque al concepto y facultades de esa institución, afirma que la infracción urbanística es «cualquier vulneración del ordenamiento urbanístico, incluyendo en él las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general y las que afectan a cada ámbito territorial completo: planes, programas, normas y ordenanzas».

No sé si el autor ha meditado bien esa amplitud que da a su versión de la infracción, pues entiendo que condición imprescindible para poder infringir una norma es *conocerla* y se conoce por la *publicación*. No creo

que sea preciso insistir mucho sobre la ausencia del principio de publicidad dentro de la Ley del Suelo. Por eso antes aludía a las normas imperativas.

El autor señala cómo el concepto es amplio abarcando las infracciones formales y las materiales, y cómo una y otra se pueden dar por acción o por omisión. Para llegar a una precisión sobre los caracteres acude a la distinción de la infracción urbanística con la penal y examina el comportamiento, la tipicidad y la culpabilidad. Aboga, por último, por una remodelación del «delito» urbanístico, muy en la línea de aquellos que defienden la implantación del «delito fiscal». Supongo que unos y otros serán, sin embargo, contrarios a la pena de muerte. Hay una línea marginal donde debe moverse con flexibilidad la coacción o el aparato coactivo, jugando con la mentalización del ciudadano.

B) *Sujetos. De la infracción.*—Antes de abordar el tema concreto del sujeto en su doble proyección de activo y pasivo, destina unas consideraciones a la imputabilidad y a la culpabilidad, así como la distinción que la primera ofrece en el aspecto subjetivo y en el objetivo (capacidad y atribuibilidad del acto). Pasa así revista a los posibles elementos de la imputabilidad, cuales son el dolo, culpa y la negligencia, aparte del supuesto de la responsabilidad sin culpa. Como sujetos activos de la infracción señala a los administrados (en general, propietarios, promotores y técnicos, miembros de Corporaciones locales, Administración estatal y provincial, Colegios profesionales) y a la Administración. Entre los sujetos pasivos señala a la sociedad, la colectividad nacional y la universal. Examinando especialmente los supuestos de los administrados y de la Administración en sí misma y como representante de la colectividad.

C) *Objeto de la infracción.*—Para la exposición de esta materia, el autor se vale de una doble distinción: la de los municipios en los que existe un plan de ordenación y aquellos que carecen de los mismos, distinguiendo dentro de los primeros las dos etapas fundamentales que pueden surgir en la de planificación y en la de ejecución, y en los segundos en lo que el autor llama urbanización y en la edificación y uso del suelo.

D) *Formas de la infracción.*—Reduce a dos las formas que pueden presentarse en base de una actividad y por el grado de notoriedad. Conforme a la primera se hace preciso distinguir la infracción activa, la pasiva y la de comisión por omisión. Realmente, el autor destaca cómo en la ley cabe distinguir—al amparo del artículo 225—la infracción de la norma (acto ilícito relativo a la validez o nulidad) e infracción de deberes (ilícitos por acción u omisión).

E) *Contenido de la infracción.*—Aquí el autor va a desmenuzar una serie de supuestos a los que ya ha aludido antes al hablar del objeto de la infracción, y por ello se vuelve a ceñir al planteamiento que expuso, esto es, a la distinción entre infracciones cometidas dentro del planeamiento, de la ejecución del mismo, en la urbanización y en la edificación y uso del suelo. Ello obliga a descender a una casuística según la clase de plan que se formule y su jerarquía, así como el procedimiento y sus trámites. Igual sucede con las otras infracciones en las fases apuntadas.

F) *La responsabilidad urbanística.*—Los efectos de la infracción el autor los califica como supuestos de responsabilidad y distingue cómo sus reflejos son, en el orden administrativo, la sanción; en el orden civil, la responsabilidad de daños y perjuicios; en el orden penal, a través del delito o falta, y en el orden administrativo, disciplinario si se dan los su-

puestos en que ello suceda. De esta forma va el autor a examinar los efectos propiamente dichos en los que se materializa la infracción o las consecuencias que se pueden derivar de la infracción: la nulidad o anulabilidad de los actos urbanísticos, compensaciones económicas, expropiaciones, prohibición y suspensión de actos, órdenes que imponen un hacer, sanciones económicas, inaplicación del calificativo de solar a un terreno y responsabilidad por daños.

G) *Ejercicio de la acción popular*.—El autor califica a la acción pública, que el artículo 235 de la ley concede, como «popular». Jugando un poco con el estribillo utilizado políticamente de «pueblo habla pueblo» podría admitirse el calificativo, pero así como todos los que votan necesariamente no tienen que ser de pueblo, aquí la acción pública no podemos transformarla en popular. El autor señala la teoría de la legitimación para el ejercicio de la acción y los límites en que ha de moverse: materiales, formales y temporales.

Creo que la obra constituye un elemento de trabajo de primera categoría y que al ir desbrozando casuísticamente los posibles supuestos de infracción, allana el camino para aquel que—metido en el campo del urbanismo—sepa cómo puede y debe actuar.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo*. Editorial Civitas, S. A. Madrid, 1977.

En los países de fuertes contrastes suele contraponerse, sin posibilidades de coordinación, los dos extremos del problema, como si uno fuera blanco y otro negro. La fuerza impulsiva de generaciones soleadas evita términos intermedios, y así se llega a esa maravillosa lección del discurso quijotesco de las armas y las letras, a esa tremenda denuncia del poeta de las dos Españas y a esa inusitada, tendenciosa y divisionaria pregunta de entrevistadores televisivos y radiofónicos en la que se plantea la disyuntiva del ¿usted trabaja o estudia? ¡Qué dos mundos abismales para el que ignora lo que cada uno encierra!

Es ignorancia la separación que la pregunta contiene. ¿Es posible un trabajo—me refiero el bien hecho, claro está—sin un estudio? ¿Es posible que el estudio se haga sin trabajo? ¿Verdad que resulta no ya sólo intolerable, sino insultante que a una persona le hagan esta pregunta? Es demagogia pura, fructíferamente utilizada para distanciar dos mundos que están íntimamente unidos, pues todo esfuerzo intelectual, corporativo o emocional lleva consigo un trabajo.

Trasladada la referencia de esta contraposición al libro que traemos a recensión, quinto, sexto, séptimo u octavo de los que en un espacio corto hemos leído del mismo autor, habría que preguntarle si este libro le ha costado mucho trabajo escribirlo o si para escribirlo ha tenido que estudiar mucho. Y yo me atrevería a contestar por el autor con unas frases que hace poco leía en un artículo recopilado de EDGAR NEVILLE: «¿Veis lo que me ha costado esto que tengo ahora?...; hay que dar algo, y este algo es esto que se aprecia en las fotografías; como no se consigue es con la labor negativa del odio, de la invectiva. Es preciso construir, hacer, perfeccionar cada vez lo que al principio sale imperfecto, y este esfuerzo es en el que se va el brillo de la mirada, el resplandor de la juventud: eso es lo que se da a cambio...»

Y quede bien claro que al autor, esto que ha dado a cambio, apenas se le nota. El escribe sin que externamente la huella del trabajo le deje su mensaje. No se le abulta el bíceps del que emplea el azadón ni se le aplastan los dedos de los que golpean las fichas de dominó, pero la factura del esfuerzo que intelectualmente representa su trabajo la pasará el tiempo inexorablemente.

En el año 1964 el autor, a través de Publicaciones Abella, el *Consultor de los Ayuntamientos* publicaba un estudio teórico sobre «El procedimiento administrativo». Recuerdo que me leí y subrayé la obra, y que ella me sirvió a lo largo de mi ya experiencia profesional para solucionar muchos casos y descubrir muchas diferencias en esa serie de mundos jurídicos (notarial, judicial y administrativo) que forzosamente tiene uno que resolver. Pues bien, entiendo que esa obra es la base fundamental de la que ahora se publica, pues la gran diferencia entre una y otra reside, a mi entender, en que en aquélla había una distribución conceptual de materias y en ésta es el articulado de la Ley de Procedimiento la que impone su regla.

Esta afirmación debe entenderse condicionadamente, pues no en vano han pasado varios años desde aquella fecha y no debe olvidarse que la experiencia del autor a través del ejercicio profesional, las lecturas de artículos y tratados suponen siempre un gran acervo lleno de posibles sugerencias, a las que hay que añadir esa «madurez» que ahora se atribuye al pueblo español. A mi entender hay más. No es lo mismo lanzar el esquema de unos conceptos, que previamente se extraen de una legislación, que ajustarse a la dura labor del comentario del artículo, procurando sacar del mismo todo el rendimiento que el concepto genérico no permite. Uno es la concepción general y otro es la casuística. Pues bien, en la obra que comentamos se conjugan con singular fortuna y precisión ambos aspectos. Creo que esto es el gran mérito de la obra con la que nos enfrentamos.

Su estructura viene mediatizada por el contenido de la Ley de Procedimiento Administrativo, y en ella se pueden distinguir con el autor los seis títulos de que consta, el preliminar y una serie de normas complementarias, aparte de la Exposición de Motivos y las tablas de abreviaturas y sumarios que la obra lleva consigo. Capítulo aparte es el de los trabajos empleados y la bibliografía citada, que, como es costumbre, se hace a pie de página, sin luego ser recogida en una bibliografía alfabética. Este defecto que señalo quizá se deba a exigencias del editor y no a capricho del autor, pues por propia experiencia así lo vengo comprobando.

A) *Ambito de aplicación de la Ley.*—Un solo artículo, el primero, provoca en el autor un comentario extenso que lleva por título el dicho y que comprende cinco puntos fundamentales: el procedimiento en su concepto y clases, las normas que lo regulan, la vigencia de la ley actual, el ámbito de su aplicación y esa serie de normas complementarias que forman la especialidad del procedimiento. Es curioso que hayamos hablado de «especialidad» cuando la tendencia legislativa es precisamente la de la unidad del procedimiento. Cosa que, como se sabe, no pudo ser lograda por esa «repugnancia innata de los distintos Departamentos ministeriales a ser regulados por normas jurídicas uniformes».

B) *Los órganos administrativos.*—Desde el artículo 2 al 21 de la Ley se comprenden las normas destinadas para comentar la materia de los órganos administrativos, y que el autor divide señalando y estudiando la problemática de los principios generales, el examen particular de los órganos colegiados y los conflictos de atribuciones entre los diferentes órganos administrativos. El examen que se hace en el estudio es profundo, minucioso y práctico. Se hace ya difícil no encontrar—y esto es una gran virtud

de la publicación—resuelto el caso que uno busca, que si bien no puede ser el concreto, sí el inducido a través de una serie de afirmaciones generales.

C) *Los interesados*.—La proyección que la Ley de Procedimiento Administrativo tiene debe contemplar los dos lados de la misma, pues no hay que olvidar que frente a la Administración está el administrado. Si alguien administra es que hay alguien al que hay que administrar. Desde el artículo 22 al 28 hay los suficientes huecos para que el autor penetre con su sistemática para estructurar la materia. Creo que la garra doctrinal que el autor utiliza es la definitiva para poder distinguir, no ya el concepto de interesado y sus posibles tipos, sino los superiores conceptos de capacidad, legitimación, representación, comparecencia, pluralidad de comparecientes, etc., que junto con los principios de legalidad, colaboración y garantías permiten construir toda una estructura personal del procedimiento.

D) *Actuación administrativa*.—Del artículo 29 al 66 hay un amplio campo para que el autor desarrolle una serie de principios fundamentales que han de regir la actuación administrativa para estructurar la legalidad del acto administrativo y rodearlo de esa serie de requisitos de forma, elementos y motivaciones que van a concluir con las superiores materias de la eficacia, la invalidez y sus derivados de nulidad, anulabilidad, conversión, convalidación, etc.

El juego del tiempo, tan importante en la materia administrativa, obliga al autor a la precisión de los términos y plazos, los días y horas hábiles, la prórroga, las urgencias, los cómputos de plazos y los dos grandes institutos que colaboran en lo que podríamos llamar publicidad: el derecho de información y la recepción y registro de documentos.

Me hubiera gustado ir desmenuzando cada uno de los comentarios que el autor dedica a la materia para ir sacando de los mismos ciertas conclusiones que abiertamente proclaman la necesidad de ciertas especialidades en procedimientos especiales, pero el lector creo que prefiere más un estudio dedicado a este punto que el comentario detallado, apresurado y orientador del contenido de este trabajo.

E) *Procedimiento*.—Hasta el artículo 108 la Ley de Procedimiento—y esto es lógico—está destinada a regular los diferentes trámites, etapas e incidencias y resoluciones del procedimiento. Precisamente esto es lo que aprovecha el autor para ir exponiendo la iniciación del procedimiento en sus diversas modalidades (a instancia del interesado, de oficio, derecho de petición, medidas cautelares), ordenación del mismo (impulso, celeridad, queja, etc.), comunicaciones y notificaciones, instrucción, prueba, audiencia, terminación, resolución, desistimiento, renuncia, ejecución y efectos. Particular importancia cobra en este recorrido de las diferentes etapas del procedimiento la teoría del silencio, que el autor expone en su doble variante positiva y negativa. A mí esta institución siempre me ha hecho mucha gracia, creyendo que no pasa de ser una «grosería administrativa», pero no hay más remedio que admitirla en su regulación actual si con ella se pretende abreviar el procedimiento, aunque si la idea que lleva consigo la democracia es la del «diálogo», repugna un poco su subsistencia como auténtico monólogo.

F) *Revisión de los actos en vía administrativa*.—Esta parte de la obra que comprende el comentario de los artículos 109 a 128 es una especie de paseo que el autor hace por sus preceptos, pues, sin perjuicio del dominio de las demás, ésta está estudiada por el autor en forma casi exhaustiva, no ya en trabajos especiales, sino incluso en tratados. La revisión de oficio, la nulidad, la anulación, la rectificación, los recursos en sus diferentes mo-

dalidades e incidencias y su trascendencia permiten al autor un campo de lucimiento lleno de sugerencias y posibilidades.

G) *Procedimientos especiales*.—Tomando el «testigo» del último artículo citado, se destina esta parte a rematar el comentario de los restantes artículos legales, y así se estudia el procedimiento para elaborar disposiciones de carácter general, el procedimiento sancionador, las reclamaciones previas al ejercicio de las acciones civiles y laborales y la problemática que plantean las disposiciones finales y transitorias.

Esta apresurada y abreviada recensión, que bien merecería más detenimiento en relación con ciertas materias que plantean auténticas sugerencias para un futuro, me acuciaba terminarla. Quizá eso justifique su esquema, pero el recensionista no se queda conforme sin terminar afirmando que el estudio que se ofrece es en este momento una gran fuente de conocimiento para el que se mueva en esa zona jurídica; es también un conjunto de sugerencias y experiencias para los que en un futuro pretendan introducir modificaciones, y, por último, es una obra de consulta que dulcifica y facilita trabajos por ser producto de un profundo estudio.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

MARTÍN MATEO, R.: *Derecho ambiental*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1977.

Muy pocas veces, desde el ángulo jurídico, he traído al campo de las recensiones trabajos u obras que aborden la materia que esta monografía ofrece. Solamente recuerdo el famoso discurso de ingreso en la Real Academia de la Lengua de Miguel Delibes, que me llamó poderosamente la atención y puso en mi ánimo los temblores que el estudio de los problemas ecológicos suponen. Lo que, sin embargo, no llegó a percibir mi sensibilidad es la gran posibilidad que esa problemática ofrece en el campo del Derecho y que sobre ella se haya podido escribir un estudio monográfico que supera las setecientas y pico de páginas.

MARTÍN MATEO centra la esencia de su aportación con estas palabras: «La presente monografía pretende, por tanto, realizar un aporte adicional al estudio de las reglas de Derecho que la defensa del medio requiere, dado que, a la postre, sólo por cauces normativos podrán conformarse las actitudes que la disciplina ambiental precisa, trasladándose así a la realidad social las correcciones sugeridas por los expertos en las disciplinas técnico-científicas implicadas.» Con ello, realmente, el autor da un gran paso en esta parcela del Derecho, donde apenas si existen estudios que puedan mentalizar a los juristas para trabajar a fondo en materia tan importante.

Lo que ya no me ha extrañado es que el autor escriba sobre este punto. El es un hombre inquieto—internamente—, jurista puntero que no se conforma con militar en esa rama del Derecho de la que es catedrático, y de vez en cuando se le ve participar en materias con ciertas afinidades a la que domina, pero con autonomía suficiente para demostrarnos que por encima de todo él domina los principios fundamentales del Derecho. Aparte de esta justificación jurídica de su salida, hay otra «ambiental» que no debe olvidarse. El vive y ejerce en Bilbao, el «bocho» como cariñosamente llaman los bilbaínos a su ciudad, metida prácticamente en un agujero. Allí, entre las humedades propias del continuo «sirimiri», los gases de ese parque automovilístico cada vez más numeroso que pone lentitudes circulato-

rias y los humos de sus fábricas, resulta hasta lógico que un espíritu sensible—como el de MARTÍN MATEO—se decida a escribir para que desde el campo del Derecho se intente algo que ponga remedio antes que ocurra lo inevitable.

A esa especial «ecología bilbaína» hay que añadir en los momentos presentes esa profusión de pintadas (hechas en base de una inusitada explosión libertaria de expresión, pero con un auténtico atentado a la propiedad privada y una carencia absoluta de educación), esa violación de la prohibición de fijar carteles y ese alarde neurótico de la «ikurriña» puesto de manifiesto en pegatinas, pancartas y banderolas. Antes no había «ikurriñas», antes sólo existía la bandera del partido nacionalista, que Arana ideó trazando sobre un trapo rojo—color del pendón de Vizcaya—la cruz blanca del cristianismo y le añadió las aspas verdes del día de San Andrés en que se le ocurrió. Ahora todo eso ha sido arrebatado por la izquierda comunista y utilizado, junto con las pintadas y los carteles, a «contaminar» más aún un ambiente enrarecido, plomizo y triste.

El autor de esta monografía, desde su plataforma jurídica, lanza al campo del Derecho su justificada protesta. «Para llevar a sus últimas consecuencias el principio que sanciona la responsabilidad del contaminador habría que llegar a establecer un impuesto o tasa equivalente que compensase los daños producidos», pero esto, como sigue exponiendo el autor, no haría más que «estimular la contaminación» si la evaluación de los daños se hace por debajo de la realidad. ¿Qué hacer entonces? Creo que es aquí donde reside la esencia de la obra monográfica, pues a fin de cuentas lo que se persigue es el estudio de las reglas de Derecho que la defensa del medio requiere, teniendo siempre en cuenta que «las normas legales requieren para su auténtica eficacia social no sólo un impulso político decisivo, sino también una coherencia con el contexto general de un país.»

A la señalada finalidad se le añaden los estudios de ciertos componentes extraídos—como dice el autor—del acervo confluyente de otras ciencias sociales y naturales, así como se proyecta el mismo sobre las cuestiones insertas en la problemática ambiental y los posibles contrastes que la normativa de otros ordenamientos ofrece.

Estructuralmente la obra se divide y organiza en doce capítulos que afrontan una serie de materias con indudables conexiones, pero en aras de una breve reseña impuesta por las pocas páginas que a esta sección se destinan, nosotros la vamos a ofrecer en tres únicamente. La primera trata de una revisión introductiva del problema que plantea la ecología, la segunda está destinada al estudio jurídico de lo que podríamos llamar Derecho ambiental y la tercera es un conjunto de temas concretos relacionados con los anteriores que van desde el urbanismo hasta los residuos sólidos. La obra lleva un índice alfabético de materias, otro de autores y organismos, otro geográfico y, por último, el general y sumarial de la obra. Le falta—y es una auténtica lástima—un índice bibliográfico que le hubiera costado muy poco trabajo al autor y que hubiera facilitado estudios sucesivos a los que traten de ocuparse de la materia.

A) *Introducción.*—Tres ideas sirven al autor para hacer tres apartados en la exposición de esta introducción: la nueva conciencia ecológica, la ideología y el medio ambiente y la ecología política y sus exigencias revolucionarias. Los temas no pueden ser más interesantes y en ellos se va precisando cómo la ecología pertenece al campo de las Ciencias Naturales, siendo la realidad la que demuestra que la distorsión por obra del hombre de los mecanismos naturales no conduce a un orden nuevo, sino al caos y desorden ecológico. Pero con esa íntima pertenencia a dicho campo, es evidente la formación de una nueva conciencia ambiental que va más allá de las simples ilusiones naturistas o de demandas colectivas de mejoras sanitarias, siendo su meta la del logro de «reformas institucionales».

Igualmente se hace una exposición de las reacciones originadas en los grupos de ideologías dominantes en el mundo para adaptar sus postulados y estrategias a los problemas del medio: el liberalismo y el contexto socialista. Si los principios de economía de mercado, propios del sistema liberal, ofrecen resistencias para una política ambiental ambiciosa, no quiere decir que no sea posible la adopción e implantación de medidas que pueden ser eficaces para remediar los efectos de la contaminación a escala urbana o nacional. Para el autor el soporte ideológico del socialismo parece teóricamente más idóneo para el establecimiento de una política ecológica eficiente, aunque, por ejemplo la Unión Soviética no parezca sensibilizada a ciertas preocupaciones ecológicas de algunos sectores del mundo occidental, siendo solamente la China la que tiene tras de sí una tradición de ahorro y de cuidadosa utilización de recursos que cuadra con los modernos requerimientos ecológicos.

Termina esta introducción abordando el tema de la «ecología política», que remite a un proceso de toma de decisiones sobre la base de que el problema es más económico que técnico. Para ello examina los obstáculos que surgen de las ideologías conocidas, la distribución de los niveles de riqueza y las pocas soluciones que los sistemas liberal y socialista aportan para remontar la crisis ecológica, terminando con estas alentadoras palabras: «No es fácil admitir sin más que el hombre esté abocado como especie a su propia destrucción. De alguna forma puede esperarse un nuevo mecanismo que provoque un cambio social copernicano superando el actual sistema de Estados nacionales y canalizando hacia mejoras y más positivas atenciones el presupuesto, por ejemplo, de armamentos.»

B) *Derecho y administración ambiental.*—Habíamos apuntado que en esta parte es donde el autor construye lo que podríamos llamar teoría general del Derecho ambiental, abordando los inevitables temas del concepto, los caracteres, los instrumentos, los reflejos que ello tiene en el Derecho privado, los que ofrece en el campo de lo contencioso-administrativo, en el ordenamiento internacional y la posible organización administrativa de la Administración.

Es importante partir, como hace el autor, de la distinción entre los principios aglutinadores y los instrumentos puestos al servicio de los objetivos del Derecho ambiental para poder llegar a una especie de concepto del mismo. Si el objeto propiamente dicho del Derecho es el ambiente, y éste es el conjunto de elementos naturales necesitados de una protección jurídica específica, dicho Derecho incide sobre las conductas individuales y sociales para prevenir y remediar las perturbaciones que alteran su ejercicio. En sus caracteres se destacan el ser un ordenamiento sistemático, tener una espacialidad singular, sus objetivos son preventivos, su actuación se realiza sobre módulos y parámetros previamente fijados, vocación redistributiva y ser sustancialmente un Derecho público. Como instrumentos puestos a su servicio se estudian la coacción y el convenio, las medidas preventivas, las medidas represivas, las disuasorias, las compensatorias y las estimuladoras.

Los reflejos que dentro del Derecho privado se exponen a través del problema de las relaciones de vecindad y las responsabilidades contractual y extracontractual, señalando, por último, las limitaciones que ese ordenamiento tiene en orden a la posible solución de problemas. En lo que el autor denomina «contencioso ambiental» se exponen los tres posibles cauces de desarrollo procedimental: el proceso civil ordinario, el penal y el contencioso-administrativo, examinándose previamente la problemática de las legitimaciones del demandante y demandado. Por lo que se refiere al Derecho internacional, se exponen los principios generales tanto en el público como en el privado, para luego descender al examen de la jurisprudencia, la reglamentación a través de formulación de principios y conve-

nios, así como lo que denomina el «Derecho Internacional Económico». Por último, dentro de la organización administrativa señala los tres o cuatro sistemas existentes (concentración de competencias, agrupación parcial, dispersión de atribuciones), destacando el inglés como ejemplo y terminando con la exposición de la organización española, que, ni que decir tiene, es el de dispersión de atribuciones.

C) *Temas concretos de Derecho ambiental.*—Los dos primeros temas que el autor elige para arrancar en esta exposición de materias que inciden en el Derecho ambiental son el urbanismo y la policía industrial. Dentro del primero destaca la idea matriz que preside el llamado «Derecho urbanístico», y es el de la ordenación y planificación del territorio con su inevitable reflejo en la técnica ambiental. Dentro del segundo, aparte de las consideraciones generales y la evolución histórico-legislativa, se estudian las consecuencias derivadas del cuerpo normativo, constituido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como otros temas.

La materia de aguas es otro de los temas que el autor expone bajo tres estudios independientes: la contaminación, su problemática, régimen jurídico y financiero, la gestión de las aguas con sus competencias de distribución, prestación de servicios de abastecimiento y saneamiento, así como su financiación y la regulación de la calidad de las aguas en el Derecho español.

La atmósfera y su contaminación, así como las medidas administrativas para el posible control de la contaminación, son los temas siguientes, que se exponen en forma de estudios generales, teorizando de una parte y descendiendo al examen del problema concreto. También el ruido, como contaminación sonora, es estudiado en este esquema, configurándolo como un sonido que desplaza ondas a través del medio atmosférico, comprimiendo sus moléculas con mayor o menor intensidad y mayor o menor frecuencia. Precisamente esos niveles de intensidad y de frecuencia son los decisivos a la hora de la valoración contaminadora.

La energía nuclear, las radiaciones ionizantes, las centrales nucleares y las materias con todo ello relacionadas son otros de los temas elegidos, terminando éstos con la exposición de los residuos sólidos (agrícolas y ganaderos, minería, industriales y urbanos) y su eliminación, aprovechamiento y financiación.

Como verá el lector, la obra, aparte de constructiva y de consulta, es entretenida por las materias estudiadas. En ella queda claro lo que jurídicamente tenemos y lo que aún puede hacerse, aunque en esta democracia hacia la que avanzamos todos querrán opinar y ninguno obedecer.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

SANZ MORENO, F.: *Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa.* Civitas Monografía. Editorial Civitas, S. A. Madrid, 1976.

Me cabe la satisfacción de poder consignar cómo en la marcha ascendente de la Editorial Civitas se ha cuidado últimamente la composición tipográfica del libro, la calidad del papel y la estructuración de la *mancha* de cada página. Ahora sus libros apetece leerlos, no sólo por el tema, sino por su presentación. El que me toca recensionar ahora tiene esas cualida-

des y, además, ofrece un tema curioso, interesante, profundo, lleno de sugerencias. Es un estudio serio, de minorías, frente al que rendir admiraciones y tomar notas.

Claro está que en mi mente simple este libro se me asemeja en parte a aquel otro de HERNÁNDEZ GIL sobre *El Abogado y el razonamiento jurídico* (pendiente de una recensión mía), donde se explican muchas de las cosas que suceden en ese proceso de interpretación y aplicación de la norma jurídica. Y la verdad es que leyendo a uno y a otro piensa uno, ¿esto es tan complicado como me lo cuentan estos señores? Y uno en su anecdotario recuerda al tipo aquel que ocupaba un destacado puesto en la Administración y que por un defecto de dicción cada vez que tenía que referirse a las «leyes civiles» decía «leches civiles» y «leches florales» (en vez de forales), y se pregunta: ¿También este tiiilo maneja el lenguaje y los conceptos y razona sobre ellos? Claro que si me aprieta también podría contar aquel *patinazo* jurídico en el que se confundió en altas esferas el derecho de retorno «arrendaticio» con el retorno de los diplomáticos... Ante todo ello, quiero hacer promesa de fe y declararme no incurso en todas estas fases discriminatorias que el autor hace en su estudio monográfico, pero comprendo que el mismo sea preciso y necesario para ir nutriendo de ciertas «alturas» a esa zona verde del campo administrativo, donde el «poder discrecional» juega tan importante papel.

La dimensión de la obra que tenemos frente a nosotros creo que queda plenamente reflejada en esa especie de síntesis que su autor—profesor adjunto en la Universidad de Madrid y letrado en Cortes—estampa en su introducción: «El tema de este libro consiste en un análisis de la indeterminación de los conceptos jurídicos y del razonamiento que hace posible la vigencia del principio de una sola solución justa en su aplicación a cada caso concreto. Partiendo del examen de la indeterminación de los conceptos del lenguaje ordinario (primera parte), se estudia la función que la indeterminación de los conceptos desempeña en el lenguaje jurídico, así como el razonamiento que se sigue en su interpretación (segunda parte). A continuación se analizan las consecuencias que la indeterminación de los conceptos tiene en la actualidad administrativa en relación con la potestad discrecional y su control judicial (tercera parte). La tesis expuesta se funda en la creencia de que el Derecho administrativo tiene por objeto configurar y ordenar la actuación de la Administración en términos de justicia. No es un derecho «contra» ni un derecho «de» la Administración. Es simplemente derecho, y como tal, expresión de una idea de la justicia, no mero instrumento de eficacia; de la justicia, pues, entendida como aquello que la razón dice sobre el orden y garantía de la mayor libertad y dignidad de cada hombre.»

Puesto que el autor nos marca estas tres fases en su monografía, habremos de aceptarlas y dividir estos comentarios en las mismas. La obra lleva un sumario de las materias que se exponen y un índice bibliográfico de autores utilizados, lo cual merece loa. Carece la misma de un índice conceptual, pero ya comprendo que tratando de conceptos se haga muy difícil —y quizá innecesario—un índice sobre los mismos. Sólo añadido en este preliminar que el libro lo he leído «pestañeando», es decir, cerrando de vez en cuando los ojos con mis pestañas más o menos largas en señal de complacencia muchas veces, otras en auténtica protesta por conclusiones que no me parecían correctas y en todas para dar pausa a una lectura que me diera un escalón en el que apoyarme para hacer estas notas. Creo que a la lectura clásica y audaz del «sin pestañeo» se puede añadir esta otra que aquí apunto. Las dos pueden significar un elogio de la obra en cuestión.

Parte primera: Los conceptos.—Esta primera parte, expositiva de ideas, es un auténtico juego de precisiones y apertura de problemas en torno al lenguaje, el pensamiento, los conceptos y las palabras. La vida humana se

caracteriza—dice el autor—por el ejercicio de una función vital, la función de pensar y comunicar los pensamientos. Pero ¿se puede decir que el pensamiento se expresa con palabras o en realidad lo que ocurre es que el pensamiento son palabras? ¿Existe un pensamiento previo que después se expresa por medio de un lenguaje, o más bien lo que ocurre es que el pensamiento mismo es un lenguaje?

Para dar respuesta a estas y otras preguntas el autor entiende necesario llegar a la esencia del propio pensamiento y relacionar el mismo con el concepto y la palabra. A mi entender, esta parte de la obra es deliciosa, pues la aparente sencillez de unas ideas se va complicando cuando sobre las mismas se razona. El autor en forma de conclusiones nos viene a decir—después de exponer teorías, pareceres y expresar críticamente sus puntos de vista—que el lenguaje no es sólo un medio de comunicación humana, sino también, y fundamentalmente, aquello que hace posible el pensamiento. Hay una cierta clase de unidad inescindible entre el lenguaje y el pensamiento. Es lo que repetíamos nosotros en aquella famosa frase referida a la forma: lo que la palabra es a la idea, la forma es al hecho jurídico. El lenguaje, además de hacer posible el pensamiento, constituye el fundamento de su contenido.

Seguidamente el autor afronta la precisión del concepto, pues a él lo que le interesa es llegar en un segundo apeadero de esta primera parte a demostrar la llamada *indeterminación de los conceptos*. Entre la palabra y el objeto designado por ella se intercala un elemento intermedio: el significado. El significado así entendido es el concepto. En este sentido, el concepto es el significado de un término.

El lector comprenderá lo dificultoso que es para el recensionista expresar esta serie de ideas sin añadir los argumentos que las apoyan, pues no es esto una ficha ni una crítica, y a lo único que trata de llegarse es a divulgar el contenido de la obra. Por eso, a todo lo dicho hay que añadir esa parte, en la que el autor, para explicar la *indeterminación* del concepto, añade el tema de los valores y los juicios estimativos: el mundo del ser y el mundo del valer, básica distinción para entender lo que la doctrina notarial utilizó a efectos de precisar el efecto constitutivo de la escritura pública. La *indeterminación* consiste—y habla el autor—en que la aplicación del concepto a su objeto se mueve entre dos límites, uno de certeza positiva que marca la idea nuclear del concepto (aquello a lo que con seguridad puede aplicarse) y otro de certeza negativa (aquello a lo que con seguridad no puede aplicarse), existiendo entre ambos límites una zona de duda (halo del concepto). La *indeterminación* no se encuentra en el concepto mismo, sino en la relación con su objeto.

Parte segunda: Los conceptos jurídicos.—Realmente esta segunda parte ya entra en una fase que podríamos denominar deductiva, pues partiendo de lo ya dicho se vuelca el concepto, la palabra, el lenguaje y la *indeterminación* sobre lo jurídico. Las generalizaciones suelen ser peligrosas, salvo que se acompañen de destacadas excepciones. Y así, si bien puede admitirse la afirmación de que el lenguaje jurídico constituye el pensamiento jurídico, de tal manera que no hay un pensamiento jurídico inexpresable, y lo que no puede expresarse no es pensamiento, y sólo se puede pensar lo que se puede expresar; no resulta tan cierta en la realidad aquella otra afirmación de que «el lenguaje jurídico no es ni puede ser un lenguaje técnico, apartado del lenguaje ordinario», pues el autor sabe perfectamente cómo el BGB alemán no puede ser entendido ni siquiera traducido por persona que no sea un jurista, y nuestra Ley del Suelo ha sido calificada de «técnica y hecha por técnicos». Y si el Derecho es esencialmente un fenómeno cultural y no un producto técnico, ¿será Derecho nuestra Ley del Suelo?

El autor, sin embargo, parte de esa idea e insiste en que el lenguaje

jurídico no se distingue en nada fundamental del lenguaje ordinario (claro que yo creo que el autor nunca vio el gesto de extrañeza de un panadero —pongo por ejemplo— cuando le habla uno de la enfiteusis...). Sobre esas bases va señalando los efectos que el uso jurídico provoca en el lenguaje ordinario: la creación de ciertos conceptos jurídicos y el estilo del lenguaje jurídico. Si los conceptos jurídicos proceden del lenguaje ordinario, su incorporación a un contexto jurídico produce en ellos una mutación de significado. De ahí que la interpretación de los conceptos jurídicos tenga que reflejar esa diferencia de significado, siendo distinta en eso de la interpretación de los conceptos del lenguaje ordinario.

El autor examina la teoría general de la interpretación (en la que la jurídica no pasa de ser una modalidad) y va recogiendo los distintos matices y diferencias que la jurídica plantea. Fundamentalmente estudia con gran detenimiento, lujo de antecedentes y precisión de ideas la actual normativa que sobre interpretación plantea el Código civil en su nueva redacción dada al artículo 3 (sentido propio de las palabras, contexto, antecedentes históricos, realidad social del tiempo de aplicación de la norma y espíritu y finalidad de las normas), señalando, por último, el juicio crítico del mismo.

Termina esta parte de la obra con el interesante e ineludible problema del razonamiento sobre el significado de los conceptos jurídicos. Para ello penetra en la problemática de los principios de «una sola solución justa» y «una sola respuesta» y en los sentidos que hay que dar a la expresión «solución justa» y «única solución justa», a los cuales añade la estructura y naturaleza y función del razonamiento jurídico.

Tercera parte: Conceptos jurídicos indeterminados y discrecionalidad administrativa.—La temática que el autor sostiene y desarrolla en esta tercera parte es la de que la utilización de «conceptos jurídicos indeterminados» por la norma da lugar en el Derecho público a problemas peculiares, sin que por ello signifique la atribución de la facultad de elegir discrecionalmente entre varias soluciones «posibles» aquella que en cada caso concreto se considera conveniente u oportuna; esta tesis, por el contrario, mantiene que la interpretación y aplicación de todo concepto jurídico, cualquiera que sea el grado de su indeterminación, no admite, si la norma no dispone otra cosa, más que una solución correcta, y que, por tanto, la corrección de la decisión que se tome puede ser controlada judicialmente, sin que tal control implique una mera sustitución de criterios, sino el resultado de la búsqueda de la solución justa. Así, pues, la teoría de los conceptos jurídicos indeterminados reduce la discrecionalidad administrativa, eliminando la arbitrariedad mediante el sometimiento a control judicial de todo aquello que debe ser juzgado en términos de legalidad o de justicia.

Como es lógico, para llegar a esta solución anticipada el autor recorre el examen de la naturaleza y funciones de dicha indeterminación de conceptos, la clasificación que los mismos admiten, la estructura de los conceptos jurídicos y su repercusión cuando se trate de cuestiones de hecho o de derecho. Lo más significativo de esta aportación es la distinción que hace el autor según se trate del Derecho privado o del Derecho público.

- En el Derecho privado la teoría de los conceptos jurídicos indeterminados queda enmarcada dentro de la teoría general de la interpretación jurídica. A veces, sin embargo, cuando se trata de conceptos muy indeterminados su interpretación se plantea como un problema de lagunas *intra legem* e incluso como un supuesto de renuncia por el legislador a la regulación de cierta materia, por tanto, de una «delegación» en quien haya de aplicar la norma. Así pues, en el ámbito del Derecho privado, la cuestión central con la que se enfrenta la teoría de los conceptos jurídicos indeterminados consiste en expli-

car cómo tales conceptos vinculan a quien ha de aplicarlos, pero al mismo tiempo le conceden un cierto margen de apreciación.

- En el Derecho administrativo la teoría de los conceptos indeterminados es más compleja, pues aquí se trata de establecer las razones por las que el poder judicial puede revisar las decisiones que en esta materia ha tomado la Administración. Entrando en juego la relación entre justicia y Administración y fundamentalmente el poder de legalidad de la acción administrativa o, lo que es lo mismo, el de la libertad de los ciudadanos. De todas formas, la conclusión española es de que sólo sirve en el momento actual para el control judicial de los actos administrativos.

Dos últimos capítulos destina el autor a la materia. Uno referido a la fijación de la doctrina de los conceptos jurídicos indeterminados en el Derecho administrativo (que implica la eliminación de la discrecionalidad administrativa cuando se trata de aplicar e interpretar conceptos jurídicos) y la determinación de lo que debe entenderse por potestad discrecional y conceptos indeterminados en su inevitable relación. Relación que ya puso de relieve, como aclara el autor GARCÍA DE ENTERRÍA en su conocido trabajo *La lucha por las inmunidades del poder*. Es bien cierto que el autor aporta teorías, opiniones y que en las páginas de su trabajo resplandece una jurisprudencia contencioso-administrativa comentada y anotada. El trabajo es serio, y la opinión frente a él debe ser libre.

Queda a cada lector la decisión de la conformidad o el «pataleo» con la tesis. Habría que pensar un poco en esas tremendas separaciones que el autor realiza entre lo público y lo privado y en la labor de control judicial. Adscribir el principio de legalidad casi exclusivamente al campo administrativo me parece una presunción excesiva cuando en los demás campos lo que humildemente se pretende es el «cumplimiento» de las leyes.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

SIMPSON, S. ROWTON: *Land Law and Registration*. Cambridge, Cambridge University Press, 1976, 725 págs.

I. *La obra.*

1. Durante muchos años, en el estudio y la práctica jurídica inglesa el tema registral estuvo cubierto por una obra básica: *Land Registration*, de sir ERNEST DOWSON y V. L. O. SHEPPARD, funcionarios de la Administración colonial inglesa desde 1917. El Gobierno inglés hacia esa época encomendó a los autores formular medidas sobre la «registración de títulos inmobiliarios en Egipto», y ese objeto constituyó el origen del trabajo, continuando luego con estudios sobre otros países del área británica, una vez que DOWSON y SHEPPARD concluyeron esa misión oficial. De tal modo la obra cubrió la problemática y la legislación registral vinculada al Commonwealth hasta el año 1956.

2. En la Conferencia de Asesores del Commonwealth, celebrada en Cambridge en 1967, se señaló la necesidad de actualizar esa obra, ya clásica, con una «bien informada y constructiva crítica». Esta tarea, finalmente, fue aceptada por el Departamento de Economía de la Tierra de la Universidad de Cambridge y encarada bajo la supervisión de su director, el pro-

fesor D. R. DENNMAN. El Ministerio de Desarrollo de Ultramar tomó a su cargo la financiación del proyecto.

3. El proyecto se concretó a través de una comisión especial, presidida por SIMPSON e integrada por distintas personalidades vinculadas al Commonwealth, a la administración registral y profesores universitarios, como el mencionado doctor DENNMAN y el doctor HENRY W. WEST, ambos de la Universidad de Cambridge, y el profesor A. N. ALLOTT, de la Universidad de Londres. Este libro, pues, constituye el fruto de un trabajo colectivo, que se propone no sólo la puesta al día del anterior de DOWSON y SHEPPARD, sino también superar las limitaciones de éste, derivadas, por una parte, de la realidad colonial que constituyó su marco conceptual y, por otra, de sus limitaciones metodológicas, concretadas en el exceso de datos y su consecuente pérdida del concepto básico.

4. SIMPSON divide su obra en dos libros o partes fundamentales: I) Historia, principios y aplicación. II) La Ley. En el primero, a través de veinte capítulos, se propone exponer una teoría general del Derecho y de la registración inmobiliarios a partir del análisis y de la crítica de la legislación y la experiencia inglesas y a través del rastreo de sus orígenes históricos y de las necesidades económicas y sociales que impusieron sus particularidades. Esta exposición, de tal modo, aborda las cuestiones vinculadas, tanto directa como indirectamente, a un sistema registral: su función, los procedimientos de negociación inmobiliaria, el catastro parcelario, la organización del Registro y su eventual mecanización, las modalidades registrales, el alcance jurídico de la inscripción, las garantías y la indemnización eventualmente debidas, las específicas características de ciertas situaciones, la vinculación con un programa de redistribución del suelo.

5. El libro II, la ley, está destinado a la exposición detallada de las regulaciones legales vinculadas a la registración inmobiliaria y a los programas de adjudicación y distribución de la tierra en distintos países del Commonwealth o históricamente vinculados al interés inglés.

II. Principios y sistemas.

6. SIMPSON estructura su obra alrededor de un concepto básico, premisa lógica de su trabajo: la tierra, dice, es la fuente de toda riqueza material, por lo que su disponibilidad y la forma en que se encuentre realizada su distribución son de vital importancia social. A su juicio, el marco en que deberá desenvolverse toda política relativa a la tierra podrá depender en gran medida del procedimiento que se utilice para el conocimiento de su situación económica y legal, esto es, para la registración del suelo. Desde tal perspectiva, la registración se convierte en un medio esencial para toda administración que se proponga un buen uso y un correcto desarrollo de la propiedad inmobiliaria. El autor destaca que su libro tiene en cuenta únicamente las sociedades que reconocen la existencia del derecho de propiedad—lo cual justifica la necesidad de su registración—y sostiene que se traba el desarrollo cuando existen prácticas que dificultan la facultad de disposición y la movilidad jurídica de la tierra. Un correcto sistema de registración del suelo, pues, no constituye un procedimiento de reforma de la estructura de la propiedad de la tierra, pero sí un importante instrumento de todo objetivo que se plantee su mejor distribución y su más eficiente utilización.

7. La registración obedece a dos funciones: una, pública, vinculada a la mejor organización del Estado o a sus intereses (fiscales, económicos, etcétera); otra, privada, se dirige al beneficio que obtiene el particular al ponerse a su servicio un método más racional y eficaz. Así ocurrió en Inglaterra, pues la registración se introdujo como un medio de simplificar las formas de la contratación inmobiliaria.

8. El problema fundamental de un Registro consiste en la elección de la unidad a registrar. El criterio para establecer esa determinación dependerá en última instancia de la principal función que se pretenda cumpla el Registro, pública o privada. De allí se derivará la definición de parcela: unidad de producción, unidad de tenencia, unidad de dominio.

9. Cualquiera que sea el objeto, sin embargo, en la base del sistema se encontrarán los caracteres que diferencian a la tierra de los otros bienes: inamovilidad y permanencia. Estas particularidades determinan sus notas jurídicas y encuadran la forma de su disponibilidad, pues el titular puede gozar de la totalidad del derecho de propiedad o sólo conservar la nuda propiedad, trasladando a terceros las restantes manifestaciones del dominio. Para SIMPSON, un registro, en principio, debe perseguir registrar los principales derechos que afecten a la unidad en cuestión.

10. Esos caracteres del suelo exigen un procedimiento especial para su negociación que asegure la individualización concreta del inmueble y el exacto conocimiento de las eventuales limitaciones que afecten al dominio. Señala SIMPSON que históricamente han sido tres los procedimientos seguidos para ello: *a)* Contratación privada: no se recurre a ningún tipo de registración; *b)* Registro de contratos o documentos (*deed*); simple archivo de los instrumentos vinculados al inmueble; *c)* Registro de títulos: el objeto del Registro está constituido por las parcelas y el título surge del hecho de la registración, con independencia del acuerdo de voluntades que le dio origen. De ahí que el autor se incline a aceptar los términos «título por registración» o «título registral» como los más aptos para definir al sistema. La experiencia inglesa se caracteriza por la existencia simultánea de los tres sistemas indicados.

11. Desde las comunidades antiguas se ha perseguido rodear al negocio inmobiliario de una adecuada publicidad. Actos simbólicos, testigos, documento escrito, conservación del documento como medio de prueba. El estudio de títulos se impuso así como una necesidad, agravada por la ausencia de una fecha límite para la investigación, lo que acentuó su imperfección y las consecuencias de ésta: lentitud y onerosidad.

12. La registración de los contratos o documentos surge de esa necesidad. En un archivo público se copian o sumarizan los documentos, circunstancia que permite otorgarles fecha cierta y, consecuentemente, establecer prioridades. Sin embargo, en nada se afecta a la validez intrínseca del instrumento, por lo que es necesario mantener la investigación histórica de la titularidad.

13. La registración de títulos corrige los defectos del procedimiento anterior. La titularidad es afirmada como un hecho—su registración—sin necesidad de acreditarla por ningún otro medio. Se suprime no sólo el estudio del título, sino inclusive la necesidad de recurrir al contrato que eventualmente dio origen a la registración. Sólo importa la constancia existente en el Registro, condición necesaria y suficiente para la prueba de la titularidad. El Registro integra la actividad del Estado, de lo que se deriva una base fundamental: la garantía que el Estado otorga a sus actos. Otra exigencia es la clara y exacta definición de la unidad inmobiliaria. De tal modo este procedimiento da una respuesta eficaz a los tres tipos de seguridad que requieren las operaciones inmobiliarias: 1) concreta definición de la unidad o parcela y de los derechos que se asientan sobre ella; 2) individualización del titular del dominio; 3) determinación de los derechos de terceros que afecten a la unidad.

14. Seis caracteres deben combinarse para obtener una correcta estructuración de un registro de títulos: *a)* seguridad; *b)* simplicidad; *c)* rapidez; *d)* economía; *e)* adecuación a las circunstancias concretas de la que debe partirse al proyectar su instalación; *f)* integralidad, referida tanto a la amplitud de los derechos a registrar como al sometimiento de todas las parcelas de una zona a un único e igual sistema. Estos caracteres pueden

admitir excepciones. Así, por ejemplo, la seguridad puede ceder ante la necesidad de aceptar ciertas acciones contra los asientos efectuados. Así también algunos derechos o ciertos hechos pueden quedar fuera de la órbita de la registración—por ejemplo, tenencias temporarias—, lo que afecta a la integralidad del sistema. Pero estas excepciones no alteran, a juicio de SIMPSON, la conformación del procedimiento.

15. Registro de contratos o documentos y registro de títulos no conforman realidades totalmente distintas y separadas. En la experiencia concreta se presentan elementos de ambos. Muchos registros de documentos han adoptado la necesidad de partir de una exacta definición de las parcelas, principio básico del registro de títulos. Sin embargo, aun en estos casos, en definitiva el título surge del análisis del documento y no del asiento registral. Lo que en esos supuestos se recopila es la prueba del título, que podrá ser concluyente pero que siempre requerirá una investigación para llegar a esa conclusión. El título registral se independiza absolutamente de la fuente que dio origen al asiento. Es responsabilidad del registrador que este asiento guarde total congruencia con el documento en virtud del cual produjo la anotación. De aquí la garantía y la responsabilidad final del Estado. Estas similitudes prácticas unidas a las diferencias conceptuales llevan al autor a una conclusión empírica: un sistema fracasará o no, según su aplicación concreta.

III. *Derecho inmobiliario inglés.*

16. No existe una legislación inmobiliaria británica. La ley inglesa se limita a Inglaterra y Gales. Irlanda del Norte la aplica, pero sujeta a la legislación de su Parlamento. La ley escocesa es propia y similar a la romanolandesa y sudafricana. Muchos países históricamente unidos a la influencia británica siguieron el rumbo de la ley inglesa.

17. Sostiene SIMPSON que para comprender el Derecho inmobiliario inglés es necesario rastrear su historia, y en ella penetra. Una característica de la juridicidad inglesa en este campo consiste en la superposición de distintas calidades de derechos sobre el suelo, unida a la diferente extensión de los mismos en el tiempo. Ambas encuentran su origen, según el autor, en que Inglaterra se caracterizó por la presencia de una aristocracia terrateniente, cuyo principal móvil consistía en perpetuar su poder más allá de su tumba. Esta realidad social es fuente de la complejidad inmobiliaria inglesa, que hizo decir a sir ARTHUR UNDERHILL (1) que «la legislación inmobiliaria inglesa sólo puede ser explicada a través de un elaborado análisis histórico», por lo cual—concluye—«lleva una vida dominarla». Muchas críticas a su complejidad e inclusive a lo que se ha calificado de inutilidad, encuentran su raíz aclaratoria en esa particularidad histórica. La legislación inglesa fue transportada a otros países sin tener en cuenta su origen, si se quiere, circunstancial e histórico. Casi todo EE. UU. y Canadá, Nueva Zelanda, Australia, muchos miembros de la Commonwealth y otros países que estuvieron vinculados a la influencia británica aplican los principios y utilizan la terminología de la ley inglesa. Esta adaptación muchas veces fue efectuada cuando las instituciones variaban su contenido concreto en la Inglaterra de origen, al mismo tiempo que se aplicaban en lugares donde no sólo no se encontraban las mismas raíces históricas, sino que se regían por estructuras sociales distintas. De allí que SIMPSON centre su crítica en esta «exportación» del modelo inglés, convertida en nueva causa de complejidad y de dificultad para la comprensión del sistema.

(1) SIR ARTHUR UNDERHILL, en su carácter de *Senior Conveyancing Counsel of the Court*, presentó en 1919 un proyecto para simplificar y metodizar la legislación inmobiliaria inglesa que está considerado una obra clásica del tema.

18. Es obvio que escapa a las posibilidades de esta reseña sintetizar ese itinerario histórico. Sin embargo, es necesario destacar que la evolución del Derecho inmobiliario inglés se encuentra signada por sus orígenes feudales. Las características históricas del conflicto de intereses en el feudalismo inglés determinaron una tendencia al secreto en las operaciones inmobiliarias y, consecuentemente, de rechazo a la publicidad, que obstaculizó tanto la instrumentación formal como el tráfico inmobiliario (2).

19. En su origen, la tierra—propiedad de la Corona—se otorgaba según la calidad de los servicios prestados, honorables o serviles, lo que daba lugar a dos tipos de tenencia: *free tenure* o *freehold*—tenencia libre—y *unfree* o *villein tenure*—tenencia servil—. El calificativo—libre o servil—se refería a la calidad de los servicios prestados por el titular de la tenencia. Desde entonces el contenido de estas instituciones fue variando sensiblemente, a la vez que se le fueron sumando otras nuevas. Así, hoy *freehold* se mantiene como concepto equivalente al de dominio absoluto. Del mismo modo, la *villein tenure* se convirtió en *copyhold* en el momento en que se reconoció que nadie podía ser privado de la tierra sin justa causa, y correlativamente se estableció un procedimiento para la transmisión de la *villein tenure* que confundió la existencia del derecho a esa posesión con su inscripción en los rollos o registros condales: tenencia por *copy of the court roll*. Este embrión de título registral—según TORRENS—pudo constituir la base de un sistema moderno, pero el contenido feudal de la institución determinó su desaparición. Al mismo tiempo instituciones que en su origen constituían simples derechos personales que no daban lugar a acciones reales, con el transcurso de los años se convirtieron en una rama del derecho inmobiliario. Tal es el caso de los *leases*.

20. El concepto de *tenure* estaba referido a la calidad de la tenencia. El concepto de *estate* indicaba el límite temporal del goce de la *tenure*. En su origen, del mismo modo que la *villein tenure* se otorgaba con plazo cierto, la *freehold*, que respondía a servicios militares u honorables, se entregaba sin término. Sin embargo, esta inseguridad en el tiempo se convirtió en su contrario y devino su característica distintiva. De tal modo, el *freehold* vino a determinar tanto la calidad de la *tenure* como la cantidad del *estate*. Ambos términos, pues, se fueron acercando hasta convertirse en intercambiables en el contexto legal actual (3).

21. Sobre esta realidad histórica y conceptual, la *Law of Property Act* de 1925 redujo los *legal estates* a dos: 1) el *fee simple absolute in possession*, comúnmente conocido como *freehold*, que consiste en un derecho de propiedad absoluto, equivalente a nuestro dominio (4), y 2) el *estate, limitado* a un período determinado de años, habitualmente llamado *leasehold*. En este marco legal la equivalencia entre *tenure* y *estate* se acenúa, pues es correcto tanto referirse a un *freehold* o *leasehold* ESTATE como a un *freehold* o *leasehold* TENURE.

22. Puede definirse el *lease* como el contrato que concede el derecho

(2) Para posibilitar el acceso a la tierra a los frailes franciscanos, cuyo voto de pobreza les impedía convertirse en propietarios, se ideó la figura del *use*, que colocaba la titularidad de los inmuebles recibidos de sus benefactores en cabeza de prestanombres de confianza, *trust*. Esta figura fue luego utilizada por los señores feudales en su interés como uno de los medios aptos para conservar el secreto respecto de la real situación dominial del suelo. Dio origen a lo que los juristas ingleses llaman «dualidad de propietarios», *duality of ownership*. (Ver punto 23 y nota 10.)

(3) Como se dijo, en el *freehold* el calificativo libre no se refería a la tenencia, sino a la calidad de los servicios en virtud de los cuales se recibía la tierra. Más tarde existieron distintos tipos de *freehold*, diferenciados por su duración. Esta se determinaba ya por vida (generalmente del tenedor, a veces de un tercero), ya por la capacidad y el alcance de la transmisión hereditaria, restringida o amplia. Esta última, *fee simple*, absorbió a las demás.

(4) Esta equivalencia es relativa porque en la estricta teoría legal inglesa el dominio pertenece únicamente a la Corona. Esta circunstancia hace comentar al autor que la gran mayoría de los ingleses se sorprendería mucho si supiera que técnicamente no son dueños, sino tenedores, aunque sea en el más amplio concepto.

exclusivo de poseer un inmueble por un período, fijo o determinable, de menor duración que el correspondiente a quien lo otorga. Necesariamente, el *lease* debe derivar, en última instancia, de un *freehold*, pero la cadena de posibles poseedores no tiene límite, pues de hecho se encuentra reconocida por la ausencia de un límite temporal fijado por la ley (5). Existen en el Derecho inglés dos clases de *lease* que son muy comunes: el más usual es conocido como *occupation lease*, en el cual el tenedor abona una cantidad de dinero, ya anual, ya desdoblada en un pago al comienzo y sumas por períodos regulares, reducidas conforme a la cantidad adelantada. Destaca SIMPSON que es imposible generalizar en cuanto a los plazos de duración, pero señala que sólo aquellos *lease* que se otorgan por un período superior a veintiún años requieren ser registrados, por lo que la comprobación de la existencia de un *lease* exige la inspección de la finca. Se conoce como *building lease* al negocio por el cual el *landlord* entrega un terreno baldío al *leaseholder*, a cambio de una suma de dinero y de la obligación que éste asume de construir un edificio, que al cabo de un determinado período de tiempo quedará en beneficio del titular del suelo. En estos casos es común que el plazo fijado sea de noventa y nueve años, aun cuando también suelen encontrarse términos menores (6).

23. Sin embargo, la Ley de 1925, al limitar los legal *estates* a dos (*freehold* y *leasehold*), también proveyó que todo otro *estate* o todo otro derecho o carga que afectara a la tierra tendría los efectos derivados de la *Equity*, equidad. Para comprender esta ampliación también es necesario un sucinto recuerdo histórico. El *common law* consiste en la parte de la legislación inglesa dictada y administrada por las Cortes Reales, que se caracterizaba por su inflexibilidad e inmutabilidad (7). Los intereses de los señores feudales se encontraron en determinado momento en contradicción con estas normas. Fue así que, a efectos de remediarlo, presentaron al Rey, como fuente final de justicia, y el *Lord Chancellor*, en su calidad de depositario de la conciencia del Rey—*Keeper of the King's Conscience*—, fue acogiendo estas peticiones y de tal modo se fue configurando un tribunal—*Court of Chancery*—con un cuerpo de reglas—llamadas *Equity*—, que se encontraban en contradicción con las administradas por los tribunales o Cortes Reales. Estas nuevas reglas tomaban la forma de máximas o principios generales. En cuanto al tema, importa destacar que, como desarrollo de una creación de la *Court of Chancery* (8), se llegó a la coexistencia sobre un mismo inmueble de dos tipos de propietarios: el propietario legal y el propietario por equidad. En esta dualidad, originada en el *use* o *trust*, el verdadero propietario era el propietario por equidad, pues la figura se configuró para eludir cargas feudales o el pago de deudas y, por tanto, el propietario legal no revestía sino el carácter de un prestatario. La confusión que de aquí se derivó sólo puede ser resuelta—

(5) Señala el autor que son comunes *leases* otorgados por novecientos noventa y nueve años. Existían *leases* con derecho de renovación perpetua a la expiración de cada uno de los plazos, a favor del tenedor. En 1922 los mismos fueron convertidos en *leases* «límitados» a dos mil años. En la otra punta de la escala se encuentran plazos breves, que determinaron la intervención legal en apoyo de los tenedores.

(6) Destaca SIMPSON que en ciertas oportunidades la ley ha alterado la situación contractual, obligando al *landlord* a revertir su propiedad a favor del empresario que construyó el edificio. Tanto ésta como la situación señalada en la nota anterior se nos ocurren manifestaciones de un sistema similar al de la regulación de la locación urbana y rural que ha caracterizado al intervencionismo estatal en muchos países. Esto lleva a la incógnita que plantea la naturaleza jurídica del *leasehold*, ya que puede ser vendido, cedido o gravado al igual que un *freehold*. Destaca SIMPSON la necesidad de estructurar un registro especial para esta figura.

(7) Junto al *common law* y la *equity*: 1) *custom*, costumbre, conjunto de normas aplicadas por las cortes locales; 2) *statute*, legislación emanada del Parlamento; 3) *Special law*, legislación específica eclesiástica, mercantil administrada por tribunales especiales, y 4) *Civil law*, legislación romana (*corpus iuris civilis*).

(8) La separación entre los tribunales de la *Law* y la *Equity* se mantuvo hasta el año 1873, año en que la *Judicature Act* los fusionó en un tribunal, la *High Court of Justice*.

juicio de SIMPSON—por la completa implantación de un sistema de título registral (9).

IV. *Contratación y registración inglesas*

24. Las apuntadas características del Derecho inmobiliario inglés justifican la búsqueda de una solución registral a muchos de sus problemas. SIMPSON expone detalladamente los intentos efectuados para implantar la registración de los contratos o documentos a partir del fallido régimen de Enrique VIII (10). Durante los tres siglos siguientes a 1535 se presentaron al Parlamento inglés más de veinte proyectos con tal propósito. Entre 1703 y 1735 se crearon Registros en Yorkshire y Middlesex, aunque de cuestionable valor. En 1862 se dicta una ley de registración, posteriormente conocida como *Land Registry Act*, que fracasa por distintas causas, que el autor analiza. A partir de esta experiencia fallida, se sanciona en 1875 la *Land Transfer Act*, que establece un sistema actualmente vigente. Esta ley supera los defectos de la anterior, amplía las facultades del Registrador, establece un procedimiento menos rígido para la determinación de los linderos, limita la registración a los *freehold* y *leasehold* y fracasa por tres causas fundamentales: a) el sometimiento a la misma no era obligatorio, sino optativo, para los propietarios; b) la inscripción registral se agregaba como un nuevo gasto a un procedimiento ya oneroso; c) el sistema inglés, pese a sus defectos, había logrado que los títulos fueran sanos, por lo que tampoco en cuanto ello existía un beneficio inmediato para los propietarios. Como consecuencia, en 1827 una nueva *Land Transfer Act* introduce la obligatoriedad selectiva—a partir de determinados actos de disposición—y a requerimiento de un condado. En virtud de esta ley, el sistema se introduce en Londres. Nuevas críticas y nuevas comisiones de estudio del tema llevan al convencimiento de que es necesario modificar la legislación inmobiliaria antes de encarar la registración de títulos. Así se dicta la Ley de 1925—*Law of Property Act*, ya tratada—, que en este terreno otorga la facultad de iniciar la registración al Gobierno Central, sustrayéndola de los Consejos Condales.

25. De tal modo coexistieron dos tendencias: una, partidaria del registro de títulos; otra, del sistema de contratación privada, considerado apto para ser reformado. Esta discusión determinó que se suspendiera la facultad otorgada al Gobierno Central por diez años, a efectos de que la reforma diera sus frutos y fueran conocidos cabalmente sus beneficios. La decisión final de adoptar el sistema registral vuelve a los Consejos Locales buscándose ensayar, simultáneamente, el mejorado sistema de contratación privada con el procedimiento de registro de títulos.

26. Como consecuencia de ese proceso, en Inglaterra coexisten tres tipos de Registros vinculados a la propiedad inmueble: a) Registro de Cargas o Gravámenes: simplemente personal e informativo en la mayoría de los casos, cubre defectuosamente las falencias del Registro de Contratos o Documentos. b) Registro de Contratos o Documentos (*Deed*). El documento no es calificado, por lo que no altera su validez la registración que se efectúa agregando una copia del mismo o confeccionando un sumario con sus datos. c) Registro de Títulos: Desde 1945 se fue introduciendo en Inglaterra y Gales obligatoriamente, aunque por etapas para evitar la

(9) Esto lleva nuevamente a la «dualidad de propietarios» indicada en la nota 2. Precisa SIMPSON que no es la figura del propietario fiduciario, común a otras legislaciones, la causa de la confusión y los problemas, sino esa doble titularidad y sus alcances. En la actualidad existen derechos de equidad, por ejemplo, vinculados a la facultad del deudor hipotecario de liberarse de su obligación, aun después de haber perdido los plazos legales.

(10) Ante la situación creada por la utilización del *use* o *trust*, bajo Enrique VIII se ideó un sistema de registración para dar publicidad a las transmisiones, que fracasó porque eran admitidas las negociaciones no documentadas.

sobrecarga de tarea. La compilación ha sido muy lenta, pues se realiza a partir de los nuevos actos de disposición, circunstancia que determina que no exista ningún distrito completamente registrado.

27. La registración de títulos constituye, en definitiva, un modo de contratar, ya que su objetivo es lograr un procedimiento simple y seguro para la creación y transferencia de derechos inmobiliarios. Destaca SIMPSON que muy poca gente sabría contratar en Inglaterra sin la asistencia de un abogado, por lo que considera necesario exponer las características de la negociación inmobiliaria inglesa.

28. Ambas partes recurren a la dirección letrada. La operación comienza con un borrador del precontrato que prepara el abogado del vendedor y entrega a su colega. En él vuelca: la individualización del inmueble, las cuestiones relativas al precio y sus modalidades, las cláusulas que justifican la facultad de disponer por parte del vendedor, los eventuales derechos de terceros, la fecha de perfeccionamiento del contrato. Una parte esencial la constituye la «raíz del título» (*root of title*), esto es, el antecedente inquestionablemente sano, que actualmente no puede tener una antigüedad menor de quince años, plazo que, por tanto, no debe confundirse con un término de prescripción. La mejor raíz de un título está constituida por un título registral. Sobre esta base, el abogado del comprador envía a la otra parte las llamadas «averiguaciones previas», referidas a los puntos que, a su juicio, no estuvieran perfectamente aclarados en el borrador. Simultáneamente efectúa otras averiguaciones, requiere informes de eventuales deudas de origen público y a menudo el comprador efectúa una inspección del inmueble. Recibidos los datos, el abogado del comprador corrige el borrador y, ya acordado el definitivo texto, que determina la fecha de perfeccionamiento, cada parte firma su ejemplar, que luego los abogados intercambian, abonando el comprador el adelanto pactado. A partir de este momento la dirección letrada del adquirente efectúa el estudio de títulos, manteniéndose protegido el comprador por la obligación legal que tiene el vendedor de entregar un título sano y que, correlativamente, faculta al comprador a rescindir en caso contrario. Esa investigación se basa en el «extracto o sumario de títulos» que prepara el abogado del vendedor y entrega a su colega. En esta etapa, toda duda que surja da derecho a la parte compradora a formular los requerimientos que sean necesarios para su aclaración. Del mismo modo que la ausencia de respuesta es causa de rescisión, transcurridos determinados plazos sin que se utilicen estas facultades, el título se considera hábil y el comprador debe aceptarlo. Finalmente, el instrumento contractual es preparado por el abogado del comprador, y una vez *firmado, sellado y entregado* se convierte en *deed*. Si se ha pactado el sometimiento a una condición, el documento se *entrega* a un tercero hasta la verificación de la misma y se denomina *escrow*.

29. Esta negociación se simplifica enormemente cuando se trata de un título registrado. En lugar del «sumario del título», el vendedor proporciona una copia del asiento, certificada por el Registro, junto con un plano de la parcela. En estos supuestos suele recurrirse para la instrumentación a un simple contrato impreso.

30. Los defectos y ventajas de ambos procedimientos surgen de la simple exposición de los mismos. Sin embargo, destaca SIMPSON que los propietarios ingleses no se encuentran en una posición insegura como consecuencia de las limitaciones de la contratación no registrada. Ello es así por distintas razones, entre las que señala, por un lado, el mayorazgo, que impidió excesivas subdivisiones del suelo, y, por otro, la eficiente actividad de los abogados, que contribuyó a la tarea de sanear los títulos (11).

(11) Este juicio del autor nos recuerda la situación argentina. El Código civil argentino sólo organizó un registro de hipotecas. Entendía VÉLEZ SARRSFIELD que el registro de alcance más amplio

31. Expone luego SIMPSON las notas distintivas del procedimiento Torrens, comparándolo con el inglés. En Australia, el sistema Torrens—que para el autor es sinónimo de título registral y que así a veces utiliza el término—coexiste con el inglés de contratación privada. Ello es así por cuanto, si bien se lo impuso con carácter obligatorio y no optativo, estuvo limitado a las concesiones efectuadas a partir de su introducción (1858). Tampoco están registradas las tierras que conserva la Corona (12). La mayor diferencia entre ambos sistemas más que registral es de tipo catastral, pues en Australia todas las tierras se encuentran perfectamente demarcadas y la reproducción de la parcela integra el Certificado de Título. El Registro Torrens es de acceso público y se organiza en base a volúmenes foliados que conservan la historia de la propiedad. Compara el autor al Torrens con el Registro inglés y anota que en éste los títulos son más fácilmente rectificables, a pesar de lo cual el Torrens ha dado lugar a mayor cantidad de cuestiones litigiosas. A su juicio, esto se debe a las extensas facultades de tipo judicial del Registrador inglés, quien de tal modo contribuye a la creación de un título más seguro.

30. En EE. UU., la tierra es materia estadual, no federal. La legislación inmobiliaria—excepto Louisiana—se inspira en la inglesa y los estados han adoptado el controvertido concepto de *estate*. Existen registros estaduales de registración de contratos o documentos, los cuales, a diferencia de Inglaterra, no han fracasado, pues no existía en EE. UU. la tendencia al secreto que caracterizó a la experiencia inglesa. Como el sistema de recopilación de documentos obliga a la investigación histórica del título, surgieron empresas privadas que se dedicaron a efectuar esos estudios y confeccionar los sumarios de título necesarios en la negociación inmobiliaria de tipo inglés. Estas empresas fueron luego más allá y se convirtieron en compañías aseguradoras del título inmobiliario. Por necesidad de su propia actividad estas empresas han ido creando verdaderos registros de título, en los que basan los seguros, que coexisten con los estatales. Esta realidad determinó la oposición a los intentos de establecer un sistema de títulos registrales.

V. Sistema registral inglés. Organización y procedimiento

31. El sistema inglés reúne las notas ya vistas de un registro de títulos. SIMPSON sintetiza sus principales caracteres y ventajas: *a)* supresión del estudio de títulos; *b)* consolidación de un título inatacable, garantizado por el Estado, que otorga seguridad absoluta, sólo limitada por aquellos derechos no recogidos por el sistema; *c)* precisa identificación del inmueble; *d)* reemplazo del antiguo título contractual por un certificado emitido por el Registro, que contiene el asiento y al que se adjunta un plano del inmueble (13); *e)* establecimiento de un procedimiento simple, al alcance de los particulares; *f)* emisión de informes respecto de los asientos registrales, que otorgan un derecho de prioridad a sus tenedores, circunstancia que aumenta la seguridad en las transacciones.

32. Trata luego el autor la organización y la administración del Registro inglés. El director del Registro es designado por el *Lord Chancellor*,

podía trabar la disposición de la tierra, que consideraba esencial para un país nuevo. Nuestro profesor de «Derechos Reales» en la Universidad de Buenos Aires, doctor JULIO DASSEN, solía señalar, desde la cátedra, el importante papel cumplido por el notariado en la tarea de purificación de los títulos de propiedad. Es lógico que en la sistemática inmobiliaria inglesa, que desconoce el acto público, esa función haya encontrado su cauce en los abogados.

(12) En Nueva Zelanda se aplica el sistema TORRENS y se encuentra registrado todo el suelo.

(13) Destaca SIMPSON que este certificado, en lógica extrema, constituye una anomalía, pues el título consiste en la registración. Entiende que esta práctica reconoce la necesidad que tienen los propietarios de conservar en su poder un medio acreditatorio que, aunque simbólico, reemplaza al antiguo documento.

autoridad judicial máxima, quien también tiene a su cargo el nombramiento de los jueces. El Registro, por tanto, aparece formando parte del Poder Judicial, aunque advierte SIMPSON que en Inglaterra no existe una estricta división de los poderes, como que el *Lord Chancellor* integra el Gabinete y el Parlamento y preside la Cámara de los Lores. El director—denominado *Chief Land Registrar*—tiene amplias facultades de tipo judicial: por ejemplo, ordena rectificaciones, resuelve solicitudes de indemnización, sana títulos, confirma adquisiciones basadas en la prescripción. Debe ser abogado con no menos de diez años de actuación (14).

33. El Registro se divide en varias secciones. Una, referida al inmueble, determina la parcela y los derechos que sobre la misma recaen. Otra, trata la individualización de los titulares. Una tercera se estructura en función de las cargas que afectan a la unidad.

34. En la práctica actual se utiliza un sistema de fichero: tarjetas sueltas que se guardan en cajones, ordenadas por el número de la parcela. Los asientos son mecanografiados: el original constituye el certificado que se entrega al interesado; la copia carbónica, efectuada sobre una de las tarjetas indicadas, constituye el asiento. Se confeccionan planos que describen los inmuebles registrados y a partir de los cuales se realizan los de la unidad. Una copia del plano correspondiente se agrega al certificado registral. Los documentos que originaron los asientos se archivan. El fichero mantiene sólo las inscripciones vigentes, retirándose las tarjetas correspondientes a los asientos anteriores. Un libro de solicitudes conserva todos los pedidos presentados al Registro, en el orden en que fueron formulados. Ésto se vincula a la prioridad que confieren los informes así emanados.

(35) La Ley Inmobiliaria de 1925 otorga a un adquirente el derecho de exigir al vendedor una autorización para inspeccionar la situación registral del inmueble u obtener copia de sus asientos. En virtud de esta facultad, el comprador puede requerir al Registro se le entregue un informe detallado de los asientos y demás circunstancias que afectan al inmueble. Este informe recoge la situación existente al día anterior a la fecha de su emisión y durante los quince días siguientes otorga al beneficiario una absoluta prioridad (15).

36. En la práctica de la registración inglesa se utiliza generalmente el envío de la documentación por correo. La registración inicial de un inmueble el Registro no la puede disponer por sí. Se inicia o a solicitud de su titular en tal sentido o a partir de un negocio de venta o de *lease* por período largo. Luego de un procedimiento de inscripción provisorio, se registra el inmueble en el plano general (*map*), eventualmente se efectúan publicaciones, se confeccionan los planos correspondientes a la parcela (*plan*) y pasa el trámite al calificador, *examiner*. Este examina el expediente así constituido, efectúa las investigaciones necesarias para establecer la bondad del título y lo califica jurídicamente en la categoría que le corresponda. Este proceso, que se denomina de adjudicación, atribuye, con finalidad y certeza, los derechos existentes que corresponden a una determinada parcela. Por sí mismo no crea nuevos derechos ni modifica los existentes.

37. Para favorecer la agilidad de este proceso de registración inicial, el Registrador puede aceptar títulos que aunque puedan merecer objeciones, en la realidad no implican el peligro de que su titular sea molestado. En este sentido, los títulos se inscriben de acuerdo a distintas calificaciones: a) *absolute*: es un título considerado perfecto y, por tanto, garantiza-

(14) Uno de los integrantes de la Comisión (ver punto 3), que efectuó los estudios que dieron origen a esta obra, fue Sir GEORGE CURTIS, *Chief Land Registrar*, del Registro inglés, quien falleció mientras se efectuaba el trabajo.

(15) Este instituto no debe confundirse con el *caution* inglés (con diferencias, similar al *caveat* australiano), pues éste constituye una medida preventiva.

do por el Estado; b) *qualified*: se asimila al anterior, aunque reconoce algún defecto que impide esa calificación; son muy pocos; c) *possessory*: tiene el mismo reconocimiento que el *absolute*, salvo que el título queda sujeto a los *estates* o derechos adversos que podían oponérsele al tiempo de la registración inicial. Se otorga este título al poseedor que ocupa la tierra o percibe sus rentas o beneficios. Con el transcurso del tiempo (quince años para los casos de *freehold*, diez para los de *leasehold*) el título se convierte en *absolute*, si el solicitante prueba que continúa en esa posesión. En caso de que sea objeto de una contratación, este título recibirá igual tratamiento que un título no registrado.

38. El Estado garantiza los actos del Registro, al cual, además, se le otorga la facultad de modificar pequeños errores. Esa garantía se concreta en una indemnización pecuniaria al perjudicado, pero en ningún caso será modificada la situación del titular registral de buena fe que se encuentre en posesión del inmueble y cuyo título originario no sea nulo. Desde 1897 existe una entidad aseguradora que toma a su cargo las indemnizaciones y que se costea con las tasas que se pagan para la inscripción. Se han verificado pocos casos de reclamos.

39. Apunta SIMPSON que la organización registral tiende a la creación de un banco de datos respecto de cada parcela, lo que posibilitará su utilización con fines urbanísticos y sociales. A su juicio, serán de gran utilidad los procedimientos de computación y se refiere a los ensayos que, en tal sentido, se están efectuando en Suecia y Canadá, aunque advierte que tales intentos no deben llevar a abandonar el buen cuidado de un sistema registral.

VI. Consideraciones finales

40. Obviamente, muchos aspectos han quedado fuera de esta reseña. Quiero mencionar, sin embargo, algunos de ellos. Un buen relevamiento catastral constituye para SIMPSON la base de un correcto sistema registral. Aunque si bien su función no es jurídica, la coordinación es necesaria, como que ambos parten de un mismo punto: la unidad inmobiliaria. Es fácil prever para el catastro un futuro de gran desarrollo, ya que las nuevas técnicas (relevamientos fotográficos, utilización de satélites, los sistemas electrónicos, la computación en general, etc.) se están utilizando con éxito en varios países. El autor señala las variantes que presentan estas experiencias. También analiza la situación particular que presenta la propiedad horizontal, tanto en la práctica y en la legislación inmobiliaria de fondo como en los aspectos registrales, y siempre a partir de la realidad inglesa. Asimismo, muestra la situación particular que presentan ciertos países que inician su desarrollo (detentación comunitaria de la tierra, sistema de turnos, inexistencia de títulos visibles, minifundismo extremo, etcétera), en los cuales la implantación de un Registro inmobiliario, al mismo tiempo que puede ser fundamental para lograr un buen uso del suelo, ofrecerá problemas y características distintas. En el apéndice al libro I, reseña SIMPSON las principales características de los sistemas registrales alemán y francés. Respecto del libro II, es de señalar que la transcripción de los textos legales se encuentra acompañada por formulaciones críticas que explican no sólo las particularidades locales y su vinculación con el sistema general inglés, sino también las causas que determinaron su éxito o fracaso.

41. En el prefacio, SIMPSON señala que el propósito ha sido elaborar una obra de consulta, dirigida a un público más vasto que los profesionales del Derecho inglés y apta para posibilitar el ingreso al tema a todo quien necesite comprender y conocer este aspecto de la realidad inglesa. No es necesario destacar que este objeto ha sido plenamente logrado.

42. Para quien parte de una formación jurídica de tipo latino, ciertos temas pueden provocar sorpresa, cuando no confusión. Sin embargo, esas sensaciones se disipan a medida que se profundiza el estudio, como consecuencia de los distintos méritos de la obra, que posibilitan al lector un ingreso paulatino y profundo a la problemática tratada. La exposición es agradable y fluida, cuando no coloquial, especialmente en los aspectos más singulares, pues el autor se coloca en el punto de vista del lector y desde él penetra en la cuestión. En todo momento las instituciones son analizadas vinculándolas a la realidad práctica y a los orígenes históricos. El dominio del tema es total y el autor se mueve con soltura en las distintas cuestiones apoyado en una exhaustiva bibliografía, pero sin que ésta ahogue al lector o provoque fracturas en la exposición. Finalmente, cabe señalar la estructuración moderna y ágil de la obra, que facilita tanto la búsqueda de los temas como su coordinación. Se incluyen reproducciones de distintos documentos registrales de diferentes países.

43. Estamos en presencia de una obra que creo se convertirá en imprescindible para todo quien se encuentre vinculado al Derecho inmobiliario y registral y necesite conocer la juridicidad de tipo inglés. He tratado de limitarme a una reseña de aspectos básicos buscando que la misma constituya una adecuada introducción. He tratado, en general, de no caer en el reemplazo de la terminología y los conceptos ingleses por aquellos que podrían constituir sus similares en nuestro Derecho. Como todo ordenamiento jurídico, el inglés constituye un conjunto armónico y debe aprehenderse a partir de una comprensión sintética de su estructura y de su lógica interna. Para otros estudios más ambiciosos quedará la tarea de relacionar instituciones comparativamente y despejar incógnitas.

MARTA HAINES DE FERRARI

SOTO NIETO, FRANCISCO: *Cuestiones jurídicas (Jurisprudencia creadora)*, primer volumen. Editorial Montecorvo, S. A. Madrid, 1976.

La obra consta de un total de 479 páginas, comprensivas de 11 capítulos y completadas al final de índices: cronológico de jurisprudencia, autores, disposiciones legales y analítico de materias.

El primer capítulo trata de la coincidencia y diferenciación práctica del Derecho y la Moral, esbozando unos comentarios suscitados por una moderna sentencia del Tribunal Supremo de fecha 13 de mayo de 1969, en la cual se dice que el Derecho regula los actos propios de la vida del hombre, o sea, aquellos que en cada momento histórico son percibidos por la llamada conciencia «focal» colectiva, a diferencia de los actos simplemente morales que afectan a la conciencia «marginal» de aquélla, integrando, entre otros, la vida ética del ente racional, capaz de derechos, deberes y obligaciones, esto es, se trata de una de las pocas sentencias que rozan el tema, siempre incitante, de las relaciones entre el Derecho y la Moral.

El autor, tras un breve repaso sobre el tema, bosqueja unas sencillas conclusiones orientadoras:

1.ª El Derecho normalmente se desentiende de las motivaciones morales, de la raigambre intimista que mueve las acciones humanas.

No obstante ello, con harta frecuencia el Derecho trae a un primer plano estimativo la motivación interior de los actos humanos, traduciendo

en consecuencias jurídicas el distinto *animus* que haya presidido el hecho enjuiciado.

2.^a La Moral se ofrece como inestimable aliada del Derecho, al favorecer y alumbrar su aplicación poniendo en juego insoslayables deberes de conciencia.

Inmediatamente después se estudia el valor de la jurisprudencia como fuente del Derecho, comentando una sentencia de los Tribunales de Andorra de fecha 14 de febrero de 1966, que viene a abordar con amplitud y documentación el estudio de la naturaleza y finalidad que son consustanciales al proceso, considerando, además, sustanciosas las reflexiones vertidas por el ilustre Juez Delegado de Apelaciones de Andorra, don Carlos Obiols Tabernet (posteriormente presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona), al tratar del valor de la jurisprudencia y, sobre todo, del sistema a observar para su estimación apreciativa o para su invocación oportuna y eficiente.

El tercer capítulo trata de los aspectos fundamentales de la representación, examinando, en primer término, el concepto y la justificación de la representación directa voluntaria, figura que presenta caracteres específicos que la distinguen perfectamente de otros supuestos afines dentro de la órbita general de la cooperación al desenvolvimiento y efectividad de los intereses jurídicos ajenos.

Es así como SOTO NIETO examina otras formas de cooperación que pueden ofrecerse y los rasgos diferenciales con que se presentan.

Dentro del marco de la representación, estudia la representación directa e indirecta, por un lado, y la voluntaria y legal, por otro.

Pero, fuera ya del marco de la representación, existen diversos supuestos normalmente diferenciables de la representación genuina y propia, cuyos rasgos característicos pasa a señalar.

Se trata en este caso de los siguientes supuestos: a) nuncio o mensajero, b) auxiliares o colaboradores, c) contrato a favor de tercero, d) órgano representativo de la persona jurídica y e) interposición de persona.

Finalmente, en interconexión con la representación viene a recoger, por un lado, la diferenciación entre representación y mandato y, por otro, la gestión de negocios ajenos.

A continuación, y con referencia a la estructura de la representación, establece una distinción entre los elementos de carácter interno, de cierto cariz sustantivo, y los externos o formales, centrados en el negocio de apoderamiento.

En cuanto a los elementos sustantivos, a su juicio, quedan resueltos en dos: la capacidad del representante y la denominada *contemplatio domini*, esto es, que la persona del representado, aun no estando físicamente presente en la negociación, es bilateralmente tomada en consideración por los contratantes, conscientes de que las ventajas o los perjuicios patrimoniales de los derechos adquiridos o de las obligaciones asumidas por el apoderado tienen a aquél por destinatario.

Al tratar del elemento formal, o sea, del negocio de apoderamiento, después de ofrecer el concepto y la justificación del mismo, se plantea el problema de su naturaleza y forma.

También aborda el problema de la ausencia o deficiencia del apoderamiento y la posible ratificación como *conditio iuris* para la eficacia del negocio representativo.

Por último, cuando se refiere a los requisitos y efectos de la voluntad de ratificación, tras tratar del concepto, significación, naturaleza y modalidades de la ratificación, hace un breve examen sobre la figura del destinatario de la ratificación, que no puede ser otro que el tercero que celebró el negocio jurídico con el supuesto representante, facultado para revocarlo antes que se produzca este acaecimiento de justificación, como igualmente hace referencia al tiempo para verificar la ratificación y efec-

tos retroactivos que la ratificación comporta, consistentes, concretamente, en desterrar toda sombra de ineficacia del negocio concluido sin poder de representación, imprimiéndole aquella robustez vinculante y operativa de que carecía.

Y ello con efectos retroactivos desde el instante mismo de su celebración.

El capítulo IV trata de las causas de extinción del apoderamiento. En él, tras unas consideraciones generales y examen de la influencia de la relación básica o subyacente en la vigencia del poder, estudia la revocación como la primera y más caracterizada causa de extinción del poder, encontrando su fundamento en que al ser fundamental la confianza en que el mismo se apoya, es lógica la potestatividad en su mantenimiento y en su cesación. Las facultades de gestión de los propios intereses no pueden quedar constrictivamente en manos ajenas, contrariando la voluntad recuperadora del *dominus*. Sólo éste debe decidir, a la luz de su razón y conveniencias, sobre la subsistencia o terminación del poder, pues si el conferimiento del poder constituye un acto potestativo del otorgante, nada debe impedirle, en principio, una actuación de signo contrario anulatoria de su eficacia.

Esa manifestación de voluntad del *dominus* contraria a la subsistencia del poder, tanto puede revestir forma expresa como deducirse de actos concluyentes de aquél, perfectamente cognoscibles y evidenciadores de esta mutación de signo de su voluntad.

Ahora bien, la transmisión o cambio de voluntad del *dominus* no debe bastar por sí sola para entender producida la revocación del poder, con todas sus secuelas anuladoras. Es lógico que la quiebra o anulación del poder trascienda al apoderado, a fin de que éste pueda poner término a su diligencia gestora, y por otra parte, a los terceros, a fin de evitar que sean llamados a engaño, destruyendo cualesquiera signos externos que induzcan a la confusión o al equívoco.

La facultad revocatoria es un elemento que acompaña naturalmente a la relación de apoderamiento, pero que con ciertos temperamentos y ante ciertas situaciones puede resultar excluida.

De aquí que SOTO NIETO se refiera tanto al pacto de irrevocabilidad, con sus consecuencias y límites, como a los poderes irrevocables por naturaleza.

Aparte de la revocación existen otras causas de extinción del poder que el autor examina. Se trata de la renuncia del apoderado, muerte del representante o representado y la interdicción, quiebra o insolvencia del poderdante o apoderado.

Otro capítulo aborda el tema de la sustitución del poder. Expuestas las consideraciones generales y admitido por la ley, a falta de expresa voluntad del interesado, el acto de subrepresentación por el cual, y en méritos al nuevo apoderamiento emanante del apoderado, se permita a una tercera persona asumir la personalidad del principal, o sea, representar a alguien distinto de su inmediato poderdante, el autor habla de las modalidades de sustitución.

Varias son las posibilidades de sustitución que permiten a un tercero realizar actos para los cuales sólo estaba facultado, en principio, el originario representante. Entre los varios supuestos de sustitución nos encontramos en la obra con los siguientes: *a)* sustitución en sentido propio o transmisión de poder, *b)* subapoderamiento o sustitución en sentido impropio, *c)* delegaciones particulares del representante o poderes de auxilio y *d)* poder para pleitos a favor de persona no procurador.

Por lo que atañe a nuestro Código civil, admitido el fenómeno de la sustitución de poder, en tanto no conste la prohibición al respecto del principal, conforme al texto del artículo 1.721, caben diversas hipótesis de designación de sustituto por parte del apoderado, cada una de las cuales

es susceptible de producir especiales efectos. Se trata de los siguientes supuestos: *a)* sustitución autorizada con designación de sustituto, *b)* sustitución autorizada sin designación de sustituto, *c)* sustitución no autorizada ni prohibida y *d)* sustitución prohibida por el *dominus*.

Dejando aparte el tema de la representación, SOTO NIETO aborda el tema de la propiedad horizontal, comenzando por el problema de su naturaleza jurídica, para después dedicar un capítulo íntegro al título constitutivo de la propiedad horizontal.

Sobre este último tema, tras previas consideraciones, se nos habla de la naturaleza del título constitutivo y de la significación del otorgamiento del título para el surgimiento de la propiedad horizontal, tratando después del tiempo en que puede otorgarse el título constitutivo.

En este último aspecto se refiere a los diversos supuestos que en la práctica pueden suscitarse en relación con las circunstancias físicas y jurídicas concurrentes en el inmueble destinado a propiedad dividida por pisos.

Un primer supuesto se da cuando se trata de edificios nuevamente proyectados o en construcción, toda vez que antes que pueda estimarse construido un edificio suelen llevarse a efecto transacciones sobre los pisos o locales de que ha de constar, anticipándose en ocasiones la constitución de la propiedad horizontal a la existencia de aquellos espacios suficientemente delimitados y ultimados en su obra, susceptibles de aprovechamiento independiente, de que en todo momento está partiendo la ley como presupuesto básico de toda regulación inherente al régimen de propiedad dividida.

El autor recoge aquí las siguientes hipótesis: *a)* constitución de edificio por el titular del suelo, comprometiendo la adjudicación de pisos con los futuros propietarios; *b)* construcción de edificio por una agrupación de propietarios con propósito de distribución de sus pisos o locales; *c)* construcción de edificio por contratista en solar prestado por su dueño, pactando la repartición de pisos o locales resultantes; y *d)* otorgamiento del título constitutivo.

Un segundo supuesto es el de los edificios terminados, de nueva construcción. Las hipótesis vendrán a ser análogas a las enumeradas en el apartado precedente, según que el edificio se remate perdurando la existencia de un único titular global o, por el contrario, sean varios los que ostenten derechos que han de encontrar su efectiva traducción escrituraria registral con la asignación de concretos apartamentos definidos en la totalidad de sus grandes y pequeños elementos.

Otro caso contemplado es el de la asignación de apartamentos en virtud de la *actio communi dividundo*.

Por último contempla también el supuesto de edificios sobre los que gravite un derecho de levante o vuelo.

Por lo que atañe al contenido del título constitutivo, hace referencia a la descripción física del edificio y apartamentos, a la fijación de la cuota de participación y a los estatutos de la comunidad.

Finalmente se refiere a la unanimidad exigible por el artículo 16 para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos.

En este aspecto una de las cuestiones más delicadas y sutiles, no exenta de complejidad, es la de determinar la naturaleza jurídica atribuible a los estatutos.

Junto al problema de la naturaleza jurídica de los estatutos, SOTO NIETO atiende a los modos de otorgamiento, pudiendo ser confeccionados unilateralmente por el propietario único del edificio o bien por consentimiento unánime de todos los copropietarios, y ello tanto si quedan refundidos en el contexto del título constitutivo como si los delimita y configura en instrumento aparte.

En cuanto a la eficacia de los estatutos es de destacar que vinculan a los otorgantes, así como a los posteriores aceptantes. Ahora bien, como dice la Ley de Propiedad Horizontal (art. 5.º, párrafo 3.º), las reglas contenidas en los estatutos forman un «estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad», esto es, los estatutos, para que gocen de una proyección general y nadie escape a sus consecuencias, precisan ser colocados en el candelero iluminador del folio registral.

Pasando al contenido de los estatutos y teniendo en cuenta que la exposición detallada de lo permitido y de lo vedado en el campo regulador de los estatutos puede hallarse en cualquier tratado sobre propiedad horizontal o en formularios que han venido proliferando para uso de comunidades de propietarios, resalta sólo dos puntos que son un tanto caballo de batalla en el ámbito doctrinal y jurisprudencial: 1.º fijación de cuotas especiales de contribución a gastos o reparaciones derivados del uso de elementos comunes; y 2.º limitaciones de uso o destino respecto de pisos o locales.

El capítulo IX se refiere a la reacción comunitaria contra el ocupante del piso o local por infracción de destino, comenzando por hacer unas consideraciones generales sobre el artículo 7.º, párrafo 3.º, de la Ley de Propiedad Horizontal, referente a las actividades prohibidas al propietario y ocupante cuando dice que «al propietario y al ocupante del piso les está prohibido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres».

Se analiza también el alcance de la sanción imponible ante la comisión de las infracciones que el artículo 7 de la Ley enumera en cuanto concierne al propietario del piso o local. Precisamente antes de desembocar en la grave decisión de un procedimiento judicial, que pueda dar lugar a unas drásticas medidas de acusada trascendencia para el propietario del apartamento, la Ley, con buen sentido, quiere que se apure un trámite extrajudicial admonitorio, merced al cual es posible que se ponga fin a la actividad denunciadora y se evite la enojosa y violenta situación de una comunidad reaccionando judicialmente contra uno de sus miembros. Se trata simplemente del apercibimiento o requerimiento acordado en junta de propietarios.

Ahora bien, desatendido el requerimiento por el titular ocupante, la junta podrá instar y promover judicialmente la privación del uso del piso o local a aquél y a quienes con él convivan.

Por otro lado es de destacar que la observancia de los estatutos, en lo concerniente a las dedicaciones permitidas en el piso y a la abstención de toda clase de actividades dañosas, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, se extiende igualmente a todo ocupante de aquél, sea cualquiera la razón o título que justifique su presencia en el local.

La primera cuestión que aquí se suscita es la de si cometida la infracción por el ocupante no propietario recae indefectiblemente sobre el mismo el rigor de la Ley, sin posibilidad redentora alguna merced a una temporánea rectificación de su proceder ilegal, o, por el contrario, resulta hacedero que cesando en aquella consagración denunciada se sitúe en línea de corrección, conjurando el peligro de desposesión que sobre él se cernía. SOTO NIETO cree que la Ley muestra identidad de criterio en los puestos de ocupante titular y ocupante no propietario.

Por tanto, atendido el apercibimiento de la junta, deviene inoperante la posibilidad punitiva que la Ley de Propiedad Horizontal estatuye, quedando latente, en su caso, las oportunidades resolutorias que las leyes arrendaticias permiten.

La inatendencia del requerimiento practicado, persistiendo el ocupante en el ejercicio de la actividad prohibida tras el transcurso del plazo conce-

dido, le hace incurrir definitivamente en la sanción legal, cuya efectividad puede instarse por el propietario arrendador o por la junta de propietarios.

Examinado uno y otro supuesto, se detiene en el estudio de la competencia y procedimiento para el ejercicio de la acción sobre la base de distinguir entre ocupantes que no tengan la condición de arrendatarios sujetos a la legislación especial de arrendamientos urbanos y aquellos otros cuya presencia verga apoyada en una relación contractual incardinada en aludida normativa.

Otro capítulo lo dedica al derecho de alimentos y alteración de la pensión alimenticia, haciendo un exhaustivo comentario sobre una resolución que, surgida de la pluma del ilustre Magistrado, Juez Delegado de Apelaciones de Andorra, excelentísimo señor don CARLOS OBIOLS TABERNET, suscita interesantes reflexiones sobre diversas cuestiones de acentuado interés jurídico, siendo la más relevante, desde un prisma sustantivo, la influencia que una corriente inflacionista, un resquebrajamiento en la potencia adquisitiva que el dinero ofrezca, pueda representar en el cumplimiento de una obligación pecuniaria, concretamente en la determinación del monto y entidad de una pensión de alimentos.

El capítulo XI, o último de la obra, aborda la problemática de urgencia en el accidente automovilístico, motivo de la conferencia pronunciada por SOTO NIETO en el Ilustre Colegio de Abogados de Vich el 28 de febrero de 1975.

Tras una breve introducción expone la fundamentación jurídica de la acción ejercitada por los perjudicados ante los tribunales civiles tras la terminación del procedimiento penal.

Se presenta aquí en primer término la cuestión de determinar si aquel tribunal civil al que se lleva la pretensión reparadora que tiene su apovo generador y básico en el hecho delictivo antecedente ha de elaborar su resolución buscando base y fundamento en las normas civiles reguladoras de la responsabilidad aquiliana—art. 1.902 y siguientes del C. c.—o, por el contrario, aquellas responsabilidades pecuniarias a que apunte, ya directas, ya subsidiarias, han de encontrar su montaje en la arquitectura legal de los preceptos que el Código Penal consagra a la regulación de las derivaciones civiles del hecho incriminado.

Los supuestos contemplados son los siguientes:

- a) Reserva de acción civil por el perjudicado, habiendo recaído sentencia condenatoria en el proceso penal.
- b) Sentencia absolutoria en la causa criminal y ejercicio posterior de la acción civil por el perjudicado.
- c) Ejercicio de la acción civil tras la declaración de sobreseimiento provisional o de rebeldía del procesado.
- d) Sentencia condenatoria penal y ulterior ejercicio de acción civil pretendiendo un complemento de indemnización a adicionar a la reconocida en el juicio precedente.

Dentro de este mismo capítulo se refiere también a las personas excluidas de la cobertura del seguro obligatorio y consecuencias en el juego indemnizatorio.

Finalmente, y refiriéndose a las entidades de la seguridad social, examina el reintegro a su favor del coste de las prestaciones sanitarias satisfechas.

Puede apreciarse que los cauces brindados a las entidades de la seguridad social, y muy particularmente al Instituto Nacional de Previsión, que es quien con más frecuencia trata de comparecer judicialmente ejercitando pretensiones de esta índole, pueden centrarse en los siguientes:

- a) Comparecer y personarse directamente en el proceso penal seguido contra el causante del hecho siniestral, y ello en calidad de «terceros perjudicados».

b) Comparecer y personarse directamente en el procedimiento civil instado por la víctima o perjudicado directo o propio contra el responsable del accidente damnificador.

c) Promover directamente el procedimiento penal o civil contra el responsable del hecho siniestral, siempre acreditando haber satisfecho el importe de las prestaciones aseguradas, ya que en el hecho del pago se basa precisamente la realidad del perjuicio.

d) Promover directamente procedimiento civil contra la Compañía del Seguro, tanto del obligatorio como del voluntario.

Sin embargo, el verdadero caballo de batalla, dentro del tema que SOTO NIETO desarrolla, lo constituye el decidir si las entidades mencionadas han de ser tenidas en consideración a la hora de dictar el Juez o tribunal el auto a que se refiere el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Uso y Circulación de Vehículos de Motor de 21 de marzo de 1968, facilitándose a aquéllas, en caso positivo, la oportuna certificación o título ejecutivo que ha de servirles para promover el procedimiento de tal índole en afán resarcidor de los costos satisfechos.

En suma, SOTO NIETO pone ante nuestros ojos con este interesante libro una vez más, y con su habitual y característica brillantez, una serie de cuestiones jurídicas que, planteadas en la práctica, han sido abordadas por nuestros tribunales con abundante jurisprudencia.

CARLOS MARÍN ALBORNOZ