

V A R I A

EL CONTRATO DE TRABAJO, por *José Martín Blanco*, Profesor A. de Derecho civil.— Editorial «Revista de Derecho Privado». Madrid, 1957.

Esta monografía, una más de las excelentes publicadas por esta acreditada Editorial, a la que tanto debe la ciencia jurídica española, se limita al estudio de la naturaleza jurídica del contrato de trabajo, de tanta importancia para las consecuencias que han de deducirse de esta naturaleza.

Es sabido que las teorías se han multiplicado en torno a esta figura de contrato, ciertamente muy desdibujada, tanto si se contempla desde el campo del llamado Derecho público como si la observación parte del genuino Derecho privado. Nuestra formación y nuestro gusto se inclinan más por el cultivo del Derecho privado y por comprender en él cuanto pueda ser posible abarcar, que no acudir al campo contrario, para buscar solución a problemas típicos del Derecho privado y con medios suficientes en éste para resolverlos. Con grata sorpresa vemos que nuestro autor, brillantemente y con argumentos incontestables, se decide por centrar en el Derecho privado la naturaleza jurídica de este discutido contrato, por mucha que sea la intervención administrativa o estatal, acaso excesiva, que contemplamos. Indudablemente estamos en la eterna reacción contra la acción, aunque sin llegar a la síntesis final, que

cierra el ciclo filosófico, que, sin embargo, de tal cierre vuelve a empezar como si tal cosa.

Como no se puede perfilar nada sin el previo estudio de las teorías en boga, el texto las distribuye en teorías de la contractualidad y teorías de la relación de trabajo. Entre las primeras, sobresalen las de considerarle como contrato de arrendamiento (Roma, Francia, Italia y España), como contrato de mandato (gratuidad o representación), como contrato de sociedad, como contrato de compraventa o como contrato *sui generis* o especial (ese cajón de sastre que, como la gripe o la alergia, admite todo cuanto no se sabe lo que es).

Aun cuando a primera vista parezcan absurdas algunas de estas teorías, una vez examinadas aparecen argumentos que sorprenden, analogías que desconciertan o coincidencias asombrosas.

Asimismo, la relación de trabajo es objeto de un concienzudo estudio, que comienza con los antecedentes históricos, continúa con la evolución del moderno Derecho del trabajo; formula doctrinalmente la relación del trabajo (Alemania, Siebert; Italia, Francia y España); expone la crítica general y la crítica particular del autor (teórica, técnicojurídica, legislativa y jurisprudencial).

Por último, desarrolla su propia teoría: es un contrato de Derecho privado. La afirmación es rotunda y valiente. Cuestión metodológica: es un error pretender, por semejanzas o coincidencias, señalar una naturaleza jurídica. Por el contrario, lo que hay que señalar son los elementos característicos y peculiares del contrato de trabajo, en sí y por sí. Tampoco la naturaleza jurídica la otorga la legislación que regula el contrato, pues no es ésa su misión. Igualmente, juzgar con criterios modernos las fases históricas, lleva a profundos errores. Este último argumento es de una fuerza incontestable y debía ser causa de meditación, cuando se examinan viejas instituciones o viejas costumbres. La famosa Ley de las XII Tablas romanas, vista por nuestro modo de pensar, es absurda; vista en relación con la época de su nacimiento, indudablemente significó un gran adelanto, y cualquier comentario que no tenga en cuenta esta circunstancia incide en un error que puede equipararse a la ignorancia.

Hay citas y bibliografía para todos los gustos: de autores procedentes del campo del Derecho privado y de autores que cultivan

el Derecho público y el Derecho laboral. Se busca y se consigue un sentido práctico, dentro del carácter doctrinal. Es muy posible que si la opinión del autor se abre paso, lleguemos a modificaciones sustanciales y necesarias en un ordenamiento que no quiere tener límites y debe de tenerlos.

LA COMPRAVENTA, por *Francisco Degni*, Catedrático de la Universidad de Mesina.—Traducción y notas de Derecho español, por don *Francisco Bonet Ramón*, Catedrático de Derecho civil, excedente; Magistrado del Tribunal Supremo.—Editorial «Revista de Derecho Privado». Madrid, 1957.

Este antiguo, popular, típico y eterno contrato, siempre juvenil, no deja de dar guerra en todos los tiempos y a todas las generaciones. Su actualidad es imperecedera, y recientemente, no sólo aparece incrustado en toda obra, *Tratado o Manual de Derecho civil*, sino que es motivo para diversas monografías, alguna en nuestra Patria. Sin embargo, esta traducción no es moderna en un sentido inmediato de tiempo pasado, pues hace ya bastantes años que está publicada, tanto que todas sus referencias son al Código civil italiano de 1865. Esta es la primera sorpresa para quien abre el libro, pues no parece que una monografía de tanto tiempo pueda conservar actualidad. Pero es así. Bonet no es hombre que desperdicia su tiempo, y todos sabemos bien el valor de cuanto sale de su pluma. En esta ocasión ha elegido un trabajo que desmenuza el contrato de compraventa y le examina en todas sus partículas, en todos sus colores y en todas sus cambiantes formas. Con éste o con el otro Código, la doctrina es aprovechable y expuesta por mano maestra, lo que da lugar a la segunda sorpresa: Bonet, tan buen comentador y tan perfecto crítico, se limita en sus notas a concordar artículos, ya al Código italiano de 1942, ya al Código civil español, y es rara, aunque muy breve, cualquier otra referencia del traductor.

El trabajo está contenido en ocho capítulos. El I trata de los conceptos generales; el II, de la promesa bilateral de compraventa; el III, de los elementos esenciales de la compraventa (consen-

timiento, cosa, precio); el IV, de las especies de compraventa (todas las conocidas y acaso alguna más); el V, de la llamada condición resolutoria tácita; el VI, de las obligaciones del vendedor (entrega, garantía por evicción y por vicios ocultos); el VII, de las obligaciones del comprador (pago del precio, retirar la cosa vendida y reembolso de gastos), y el VIII, de la acción de rescisión en las ventas inmobiliarias.

El trabajo está orientado en un sentido contractual: se mira y remira el contrato y los efectos del contrato, como tal contrato, pero está omitido cuanto se puede decir acerca de los efectos reales en relación con el Registro de la Propiedad; es muy poco, creemos que deliberadamente acaso, porque esta Institución en Italia se ajusta al modelo francés (1).

El análisis minucioso, caso por caso, parece completo, pero en Derecho cualquiera modificación, el más leve detalle alterado por circunstancias internas o externas y a veces de lugar o de tiempo, es suficiente para que el tratamiento y la solución difieran, si se pretende la Justicia absoluta o relativa.

Esto no quita para el mérito intrínseco del libro y para que sea un acierto el presentar esta monografía italiana al jurista español.

PEDRO CABELLO.

Registrador de la Propiedad

ALVAREZ-GENDÍN, Sabino. *Tratado general de Derecho Administrativo*. Tomo I. 566 págs.—Bosch. Barcelona, 1958.

La obra reseñada que acaba de aparecer en su primera parte, es —como explica su autor en el breve prólogo—evolución y desarrollo del *Manual del Derecho Administrativo*, que con carácter doctrinal publicó en 1941, sintetizando sus explicaciones de cátedra durante veintidós años, últimamente en la Universidad de Oviedo, de la que fué meritisimo Rector; y del *Manual de Derecho positivo español* que editara también Bosch en 1954, y recoge, sistematizado,

(1) Reg. 305 del libro.

el Derecho que él mismo aplicó, como secretario, ocho años en el Excelentísimo Ayuntamiento de la capital de Asturias. Con estos antecedentes, el señor Alvarez Gendin, desde hace más de dos años Magistrado en la Sala 3.^a del Tribunal Supremo, enriquece su ciencia y experiencia en el primer tomo, que nos ocupa, con notas bibliográficas y doctrinas nacionales y extranjeras, y deja para el segundo, en preparación, el estudio de nuestra legislación administrativa, tan copiosa como cambiante.

Distingue el Profesor A. Gendín este su Tratado general, en dos partes: la primera, dedicada a la «Administración, su derecho y su actividad», y la segunda, a la «Doctrina de las instituciones jurídico-administrativas».

Arranca en la primera con perfecto rigor didáctico del estudio, en dos amplios capítulos de los «Poderes del Estado»; otros dos, dedicados a la «Administración (subjctiva y objetiva); y los cuatro que siguen al Derecho Público y al Derecho Administrativo—su evolución científica como disciplina académica en España—y sus relaciones con otras ciencias jurídicas y sociales.

A la teoría de las fuentes del Derecho público y al estudio del Reglamento, como fuente del Derecho administrativo, dedica otros cuatro capítulos que completa con el de fuentes supletorias del Derecho público.

Las personas de Derecho público y la Administración institucional; los órganos de aquellas personas y las relaciones jurídicas y técnicas entre estos órganos; en fin, el «Acto administrativo», su irregularidad y la Administración legal, terminan la primera parte.

Llenan la segunda, más concreta, el estudio de la doctrina sobre contratos públicos; prerrogativas del Poder público; expropiación forzosa; Policía; dominio y servicio público (dos amplios capítulos a cada una de estas materias); diversos sistemas de prestaciones de los servicios públicos; y teoría de la responsabilidad de las organizaciones públicas; para concluir con otros dos capítulos consagrados, respectivamente, a garantías y protección jurídicas de los ciudadanos frente a la Administración.

Un índice alfabético de materias (que deseáramos ver en el segundo tomo con otro de autores y obras citados, más el cronológico de disposiciones estudiadas) cierran este acabado trabajo, que constituye como la síntesis de la vida docente y profesional de su

autor, consagrada a explicar y aplicar esta rama del Derecho. Modelo de sencilla claridad—tan olvidada por otros autores—, sabe hacer accesibles y asimilables las más enrevesadas teorías para alumnos y profesionales; y será igualmente útil a los que se inician como a los que se perfeccionan en la especialidad jurídico-administrativa, dada día de mayor aplicación.

FRANCISCO CERVERA.

Registrador de la Propiedad.

José Luis LACRUZ BERDEJO, *Lecciones de Derecho inmobiliario registral* (con la colaboración en los §§ 41 a 50 de Francisco de ASÍS SANCHO REBULLIDA). Zaragoza, 1957. Una obra en cuarto menor de VII + 432 páginas.

Llama el autor a esta obra «segunda edición» de lo que más bien fueron *Apuntes* en 1955, y si indudablemente sin aquellas *Leciones*, no tendríamos hoy este libro, también es cierto que las correcciones y ampliaciones de aquélla han sido tales tan a fondo, que, a nuestro entender, más exacto hubiese sido calificar a ésta de primera. Por de pronto, un libro de 258 páginas se ha convertido en otro con paginación doble y de un contenido mucho más meditado, trabajado y elaborado, si bien el autor nos dice en el prólogo que todavía sigue siendo un ensayo. Ensayo espléndido, de una parte general del llamado Derecho Hipotecario, visto y enfocado con criterio por completo personal.

Hemos dicho de una parte general, y en efecto es así, pues el autor deliberadamente ha prescindido de todo aquello que no pasa de ser sino casos concretos en la inscripción, en la anotación preventiva, etc... Tampoco, con buen criterio—y según indica el título—se ha expuesto la disciplina del Derecho real de hipoteca (puro Derecho civil, encuadrado en la Ley Hipotecaria), ni ciertas instituciones civiles en sus reflejos registrales, como usucapión y registro, las llamadas menciones legitimarias, etc., etc.

Dedica el capítulo I a centrar el objeto del estudio, con unos conceptos generales: *publicidad registral*, *el Registro de la Propiedad* y *Derecho inmobiliario registral*.

Consideramos de un interés extraordinario esta introducción, por el enfoque de la materia. Epígrafes como *publicidad y forma, clasificaciones y eficacia de los distintos tipos de organización de los Registros o Derecho hipotecario y Derecho civil*, son buenos ejemplos de lo dicho.

En el capítulo II aborda la evolución histórica de la publicidad, con datos de positivo relieve, en lo relativo, sobre todo, a Grecia y Egipto.

El capítulo III lo titula: *La legislación hipotecaria española*. En él—aparte de la exposición histórica correspondiente y la relativa al Registro y Catastro—se ocupa de las relaciones entre Ley Hipotecaria y Código Civil, ampliando y concretando conceptos insinuados en el capítulo anterior. En tres páginas y media realiza el estudio de los llamados principios hipotecarios. Esta materia, sin duda, ha sufrido una verdadera inflación artificial, como puede observarse en los tratados más conocidos de la disciplina o en los programas de las oposiciones en donde se exige en serio el Derecho hipotecario. Pues bien: hoy parece ya un tanto remitida la fiebre de la búsqueda de principios. Para LACRUZ, sólo son las reglas más generales de la legislación hipotecaria española, formuladas directamente en ella, u obtenidas por inducción de sus preceptos. No son, pues, principios generales del Derecho, sino normas jurídicas positivas, cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada.

En el capítulo IV trata del *Derecho comparado*: sistema hipotecario francés (presentando, naturalmente, su construcción actual tras la novísima reforma); sistema alemán y suizo, y sistemas coloniales. Distinguiendo en el Derecho alemán, algo muy confuso en la mayor parte de los tratados; nos referimos al proceso de registración y al de adquisición del Derecho registrado.

Expone luego en el capítulo V los *elementos de la publicidad registral*; lo relativo a *la finca, actos y derechos registrables*, y un último párrafo o sección de gran interés por la novedad de su construcción: *El titular registral*, lleno de sugestivas cuestiones.

El capítulo VI está dedicado a *la inscripción*. Es imposible en una reseña resaltar los puntos más salientes de su construcción. Ya casi desde el planteamiento de las clasificaciones—demostrando cómo los términos declarativa-constitutiva no son incompatibles y excluyentes—, nos presenta una visión personal y nueva de la

problemática de la inscripción. *Consentimiento formal, inscripción y causa e inscripción y tradición*, son puntos desarrollados por el autor a la luz de un enfoque diverso del hasta hoy ofrecido por nuestros hipotecaristas. Así, por ejemplo, cuando aborda la conocida cuestión de *si la inscripción suple a la tradición*: después de estudiar y rebatir las construcciones de ROCA, NART, VALLET DE GoytISOLO, de LA RICA y SANZ, aborda el tema sobre al base de revisar la interpretación ordinaria del art. 1.462 del Código Civil, manteniendo la aplicación de éste aun cuando el *tradens* no sea poseedor de la cosa vendida, porque dicho artículo dice no que sea bastante el consentimiento de las partes consignado a la escritura, sino que ésta representa consentimiento y entrega. Con tal interpretación logran explicarse varios puntos imposibles de aclarar con las posturas tradicionales.

Así, justifica la transmisión realizada por un propietario no poseedor, configurada por muchos como cesión de la acción reivindicatoria. La posibilidad de tal transmisión se desprende no sólo de los arts. 1.462, 1.463 y 1.473 del Código Civil, sino del art. 36 de la Ley Hipotecaria, donde se admite como posible transferir la propiedad mientras otro tiene la posesión jurídica total (*ad usucapionem*). Permite asimismo interpretar el art. 1.473, 2.º, del Código, sin hacerlo inútil o configurar la inscripción como un sustitutivo de la tradición.

Con la *communis opinio* sobre el particular, si un propietario no poseedor vende una finca no transmite la propiedad, por falta de tradición, pero obsérvese que tampoco la adquirirá el *accipiens* cuando el poseedor real le entregue la cosa, pues este poseedor jurídico posee en nombre propio y no verifica la entrega en nombre del vendedor. Si fuera poseedor en nombre del vendedor, sería éste verdadero poseedor, no inmediato, pero sí mediato. Con la doctrina tradicional podía llegarse al absurdo de que al propietario no poseedor nada le impedía transmitir el dominio por donación no pudiendo hacerlo por venta.

En el capítulo VII expone lo referente a la regla *prior tempore patior iure*. La prioridad y los Derechos reales, el rango de los Derechos reales limitados y el cierre registral.

Los capítulos VIII y IX los invierte el autor en estudiar *la eficacia defensiva y ofensiva de la inscripción*. El primero, dividido

en tres secciones o párrafos: la *presunción de exactitud*, el *procedimiento sumario de integración posesoria con arreglo al título inscrito* y las *presunciones posesorias*. El segundo, subdividido en cinco: el *sistema latino de protección* (art. 32, L. H.), el *sistema germánico de protección* (arts. 34 y concordantes, L. H.), *condiciones de la protección registral*, *ámbito de dicha protección* y *mecánica de la «adquisición a non domino»*.

Es aquí, a nuestro entender, donde se contienen los puntos de mayor interés de la obra.

El llamado principio de legitimación y la problemática del art. 38 y del 35 de la Ley Hipotecaria son tratados de forma absolutamente nueva.

Comparando la presunción del art. 35, 1.º, y el 38 in f., el primer problema que salta a la vista es el de si la primera presunción resulta superflua atendida la fórmula amplia del art. 38, no limitada a la *possessio ad interdicta*, como la del 35 se concreta a la *ad usucapionem*.

Por de pronto, el considerar al titular registral como poseedor no supone contradicción con el art. 5.º (salvo el error de llamar hecho a la posesión); éste se refiere a la publicidad—o, mejor aún, a la fe pública—cerrando el Registro a un derecho inestable. Los arts. 35 y 38 versan sobre una mera cuestión de prueba, facilitando la de su posesión al titular, pero sin publicar posesión alguna.

Ni las conocidas tesis de SANZ y de ROCA sobre el particular, son admisibles. En efecto, no se presume la detentación material, es decir, la relación física inmediata y personal con la cosa, pero es que esa relación no es necesaria para la posesión jurídica. Así vemos cómo tanto el poseedor mediato como el inmediato son poseedores, sin que aquél tenga esa relación aludida, y aún más: precisamente aquella posesión que no supone contacto físico personal es la considerado por la Ley apta para usucapir. Por otra parte, sin contacto cabe posesión, como cuando el poseedor es despojado injustamente, o como en el caso del art. 440 del Código Civil, en donde sólo se regula un medio de adquirir la posesión.

En realidad, el art. 38 de la Ley Hipotecaria presupone la posesión civil entendida en el sentido del art. 430 y ss. del Código Civil. La presunción de posesión tiene en los arts. 35 y 38 igual naturaleza; es en este último, por ende, una presunción *juris tan-*

tum, y no, frente a la tesis de Roca, una ficción. Esto lo demuestra la regla del art. 1.251 del Código Civil, no contradicha en la Ley Hipotecaria, y, sobre todo, el mismo art. 38, 1.º, in f., al determinar: «Del mismo modo..., etc.», lo cual supone que la presunción posesoria tiene lugar con idéntica eficacia y no más de la señalada en el mismo párrafo sobre la exactitud *juris tantum*; pues la presunción posesoria se basa en la inscripción, y por eso, para desvirtuarla, es preciso impugnar ésta, no el hecho posesorio. Si el titular no posee realmente, no por ello es inexacto al Registro donde no se publica la posesión, sino que sólo se presume.

La construcción de la protección registral a través de la fe pública la consideramos absolutamente innovadora y rigurosamente exacta, si bien rompe con toda la dogmática tradicional sobre esta materia.

La *communis opinio* entiende que el art. 34 de la Ley Hipotecaria protege al tercero de la inexactitud preexistente y de la sobrevenida. Es decir, cuando el acto adquisitivo de su causante es inexistente o nulo (inexactitud preexistente) o anulable o resoluble, cuya nulidad o resolución es luego declarada (sobrevenida).

Pero en este juego, falta un dato, olvidado por esa opinión: el momento de ser declarada la inexistencia, nulidad, anulabilidad o resolución. Y así, los autores suelen hacer decir al artículo algo que éste no dice, pues en él se establece: «será mantenido en su adquisición, una vez inscrito, aunque *después* se anule o resuelva..., etc.».

Por ello, para delimitar el alcance del art. 34, es preciso atender a dos datos: 1.º De qué ataques depende: clase de éstos. 2.º Cuándo se han incoado tales ataques.

En definitiva, el art. 34 va a proteger sólo contra los ataques provenientes de causas de *nulidad* y *resolución* del derecho del transferente (no de otra persona), producido el efecto de anulación o resolución *después* de que el tercero destinatario de esa protección ha adquirido e inscrito.

No protege de cualesquiera otras causas: rescisión, revocación, falsedad o inexactitud, de la titularidad de su trasferente, operadas antes o después de que dicho tercero inscribió.

Tampoco protege de los ataques extrarregistrales, ni de las causas de nulidad o resolución si sobrevinieron *antes* de haber inscrito.

Como se ve, sólo cubre un flanco de los ataques, y, por cierto, bastante reducido.

Cerrar el frente es interpretar coordinadamente los arts. 34, 32, 33, 31, 37, 40 y 220 de la Ley Hipotecaria.

El art. 32—llamado por NÚÑEZ LAGOS «protagonista de la Ley» (pensemos que ha merecido ser recogido en el Código), ampara frente al sucesor que no inscribe, no contra el actor. Se trata, pues, de ataques frontales; aquí el enemigo—había dicho NÚÑEZ LAGOS—pretende entrar por la puerta.

Concuerda con el art 17 de la Ley Hipotecaria, pues inscrito el título del tercero, se cierra el Registro al adquirente que no inscribió, contemplado ahora como atacante.

Ninguno de los dos artículos atribuyen un Derecho real; sólo desarmar al enemigo; a quien no inscribe, se le prohíbe: primero, inscribir (porque otro ya inscribió), y segundo, oponer su título no inscrito. (Recordemos el art. 1.473 del Código Civil.)

El art. 33 responde a la necesidad de poner límite al mantenimiento de lo inscrito. Existía el peligro de que lo inscrito—aun nulo—fuera inexpugnable contra la realidad extrarregistral.

La inscripción del acto nulo—contra la opinión de ROCA—es válida, pero inexacta; el Registro—como afirma SANZ—publica una inexactitud y puede ser rectificado. Por tanto, es preciso enlazarlo con la doctrina del art. 40 de la Ley Hipotecaria, no con el 34, como hacía la Ley de 1909.

En el art. 34—sigue demostrándonos LACRUZ—no se contempla la cuestión del valor del título de adquisición del tercero (problema relativo al instrumento formal adecuado, cuestión regulada en el art. 33), sino que se le ampara contra el ataque de las acciones de nulidad o resolución (llamadas *de abolorio* por NÚÑEZ LAGOS) procedentes de la cadena (no el triángulo) o genealogía, en línea recta ascendente, de titulares registrales, y sólo cuando tales acciones hayan jugado después de haber adquirido e inscrito el tercero.

Se trata, pues, de ataques verticales. Aquí el enemigo pretende entrar por el tejado.

Pero aún no está cubierto todo el frente. Sigamos.

El art. 37 contempla no sólo la acción de resolución, sino las rescisorias y revocatorias. Suele añadir la doctrina las de nulidad, no en la letra del artículo.

El ataque es también vertical: de la cadena de antepasados registrales.

Protege lo mismo si el juego de estas acciones es posterior como anterior a la inscripción.

Cierra, pues, el techo de las acciones rescisorias y revocatorias dejado al descubierto por el art. 34. Cierra asimismo el hueco ofrecido por el citado art. 34 si el ataque era anterior, esto respecto de todas las enumeradas acciones.

Pero aún quedan zonas descubiertas, y, por tanto, batibles. Aquéllas determinadas por la adquisición de un tercero sobre el conocimiento y titularidad de un Registro erróneo, falsificado directamente o dañado, de un título precedente falso.

Esos eventuales ataques están cubiertos con los arts. 31, 40 in f., y 220. Aquí se ampara a quien, perjudicado por un Registro o un contenido registral nulo, inexacto, falso o erróneo, obtiene la rectificación y pretende atacar a quien—vigente el contenido rectificado—adquirió con las condiciones señaladas en los citados preceptos.

El manto protector del Registro español—nos dice el autor—, tan majestuoso visto a distancia, se nos revela, si lo contemplamos de cerca, como una vieja capa llena de pedazos.

Ante esta construcción de LACRUZ, se nos ocurre pensar si podría hallarse un criterio unificador suficiente para explicar esta protección registral a retazos.

Quizá podría servir para ello, no la letra, pero sí el espíritu del art. 32 de la Ley Hipotecaria. Según su letra, sólo se ampara contra los «títulos de dominio o de Derechos reales» no inscritos. Ahora bien: si su espíritu lo quintaesenciamos en el apotegma «lo no inscrito no perjudica a tercero», no sólo—creo—hallaríamos en él al protagonista de la Ley—como afirma NÚÑEZ LAGOS—, sino posiblemente la clave de todos los demás artículos vistos

Lo no inscrito será, en unos casos, las acciones de nulidad o resolución, o rescisión o revocación (arts. 37 y 34, en parte); en otros, el título de dominio o Derecho real (art. 32); en otros, el contenido rectificado (arts. 40, 31 y 220). En todos, se protegería al tercero, porque *aquello*, no estaba inscrito.

Otro punto de relieve en la obra comentada es el relativo al lla-

mado por la doctrina—y también alguna vez por la Ley—*tercero hipotecario*.

El profesor LACRUZ—quien en la edición anterior de su estudio huye deliberadamente de esta denominación—, aborda ahora su concepto y construcción con un punto de vista muy notable.

Para, él terceros son aquellos adquirentes, a título particular, de un Derecho real, que se oponen a la vigencia de un título contradictorio con el suyo y a cuya vinculación son del todo ajenos.

Su concepto se integra, pues:

1.º Por ser adquirentes a título particular; en esto no hay problemas.

2.º Por ser una adquisición derivativa. Las originarias operan por su propia virtud, sin necesidad de protección registral.

3.º Este destinatario de la protección puede desconocer un cambio real no inscrito, en el cual ha sido parte su autor, pero no él. Conviene explicar esto. No es tercero el *non dominus* que readquiere el inmueble anejanado por él a un protegido por la fe del Registro. Supuesto éste vulgarizado entre nosotros con el clásico ejemplo de «la bicicleta de Ewald». Se trata de aquellos casos en donde un *non dominus* enajena lo no suyo. Adquirido por un tercero de buena fe, se opera una adquisición a *non domino*, contra la cual se estrella la acción del *verus dominus*; si el protegido vuelve a enajenar a su mutuo disenso o por una causa de invalidez, el ahora adquirente, antes *non dominus* enajenante, no es tercero frente al *verus dominus*, aunque ha adquirido de un titular registral. Pensemos que el supuesto puede darse con buena fe en el *non dominus*.

Tampoco es tercero el adquirente cuya personalidad se identifica material o formalmente con la del trasferente. La Ley Hipotecaria nada dice, pero se deriva del propio término de tercero. Así lo ha proclamado el Tribunal Supremo en sentencia de 12 de diciembre de 1950, al negar la condición de tercero al socio adjudicatario de una finca rural en su disolución, respecto al contrato por el cual la sociedad había adquirido dicha finca.

El tercero así entendido, nos dice el autor, es un producto de los sistemas latinos, pues por el juego del título y el modo siempre

hay un espacio de tiempo en el cual surge un *tercero* que es el dueño, pero que aún no ha inscrito. En el Derecho alemán, el protegido—también llamado tercero—no surgirá, sino *per accidens*, en los casos de un acto transmisivo viciado.

Sobre el interesante problema de la protección del inmatriculante, sabido es cómo un sector de la doctrina niega tal posibilidad apoyándose en los arts. 34, 37 y 40 de la Ley Hipotecaria, donde se exige la previa inscripción del transferente. Lacruz opina que con una recta interpretación de tales preceptos, se llega a otras conclusiones.

Dichas normas tienen una redacción hipotética, demostrando lo contrario de lo que se les quiere hacer decir. Disponen lo que pasará si se dan tales o cuales requisitos, no dicen qué sucederá en otros supuestos, cuando aquellos requisitos falten; concretamente en el caso del art. 32 de la Ley Hipotecaria.

Sin duda, el inmatriculante queda protegido por el art. 32, pero sólo por él. A. vende a B., luego A. vende a C.; este último inmatricula la finca (la inscribe por primera vez), no sólo deviene propietario (art. 1.473 del Código Civil), sino que B. no puede oponerle su título de dominio no inscrito (art 32 de la Ley Hipotecaria).

Ya no es sostenible que se halle protegido frente a esos tipos de acciones o causas de ataque dibujadas en los arts. 34, 37, 31, 40 y 220, como antes hemos recogido.

Una excepción presenta el autor con el art. 69 de la Ley Hipotecaria, en donde se exige la previa toma de razón para perjudicar a tercero en las anotaciones del legatario, del acreedor refaccionario y por suspensión. Pero el carácter especial o particular de la norma parece confirmar la tesis general contraria.

Constituye con detenimiento el requisito de la buena fe, entendiendo con VALLET—sobre la base del art. 36 de la Ley Hipotecaria—que si el tercer adquirente, para protegerse contra la usucapión consumada de un titular extrarregistral ha de probar que no conoció ni debió conocer la situación posesoria de la finca, con mayor razón será necesaria esta prueba cuando el poseedor que reclama sea, no un usucapventa, sino quien, por otro título, es asimismo propietario de la finca.

La mecánica de la adquisición registral a «non domino» es una de las partes más trabajadas por el autor, ofreciéndonos no sólo

un análisis y una muy aguda crítica de las posiciones al respecto, sino una construcción personal de relieve extraordinario.

Para LACRUZ no puede hablarse de una *negatio actionis* o irreivindicabilidad, sino de una verdadera *adquisición a non domino* (rechazando la tesis de la *adquisición a domino*). Si la protección registral se limitase a una simple *negatio actionis*, el acto no inscrito dañaría al segundo adquirente, defendido, si, contra la reivindicación del primero, pero perjudicado por la carencia de una propiedad ordinaria, oponible *erga omnes*. Esto es contrario al pensamiento y a la economía general de la Ley; la posición del tercero ha de ser la de un adquirente *pleno iure*. Ahora bien: del hecho de que *para que* no resulte perjudicado el tercero, haya de adquirir el derecho que le transmite el titular aparente, no se deduce que el tercero adquiera *a causa* de la irreivindicabilidad, de la *negatio actionis*. Esta no es un modo de adquirir la propiedad. En realidad, se produce a la vez que el derecho del segundo adquirente; ambos son resultado de una causa común, y componen un efecto inseparable, porque la acción reivindicatoria no es más que el aspecto procesal del derecho de propiedad.

Esta materia de la adquisición a través de la mecánica registral se estudia en la presente obra de forma exhaustiva.

El capítulo X está dedicado a la exposición de la *anotación preventiva* y *notas marginales* y al *contenido de los asientos*.

En el capítulo XI, bajo el título de *extinción y rectificación*, analiza la *cancelación*, la *caducidad*, la *inexactitud*, la *nulidad* y la *rectificación*. Aquí el autor revisa a fondo la *communis opinio* a este respecto y parte de considerar que los asientos pueden ser: 1.º, inexactos, pero no nulos ni erróneos; 2.º, nulos o erróneos, pero no inexactos, y 3.º, inexactos y nulos o erróneos. Sobre esta base previa construye la materia de modo completamente personal, y, a nuestro modo de ser, convincente, sin que en una reseña podamos detenernos a reflejar su criterio. La exposición es aquí muy densa. Resulta imposible captar el pensamiento del autor si se omiten varias líneas.

El capítulo XII se halla destinado a tratar de los *organismos de publicidad inmobiliaria*: *El Registro y la publicidad formal*; *el Registrador y la Dirección General de los Registros*.

Los capítulos XIII y XIV se invierten en el estudio de los *presu-*

puesto del procedimiento registral, y de tal procedimiento, divididos en los siguientes puntos: *titulación ordinaria, el requisito del tracto sucesivo, concepto e iniciación del procedimiento registral, el llamado principio de legalidad, denegación de inscripción, faltas subsanables e insubsanables y recursos.*

Estos capítulos, así como el último de la obra (XV), son debidos al doctor SANCHO REBULLIDA, según se advirtió en el encabezamiento de esta recensión. LACRUZ los ha conservado en la segunda edición, y lo creemos acertado, pues tanto su contenido como su forma, son de verdadera calidad científica, con puntos de vista personales y construcciones propias del autor.

Así, por ejemplo, sobre la inmatriculación, distingue el autor cuatro conceptos diferentes: inmatriculación, operaciones inmatriculadoras, primera inscripción en sentido formal y primera inscripción en sentido material o sustantivo.

El primero responde al ingreso de una finca—finca registral—en el Registro; y, por tanto, contra la opinión de Roca hay inmatriculación en las agrupaciones, segregaciones y división de fincas.

Las operaciones inmatriculadoras son las que se practican con ocasión o con independencia de un asiento sustantivo, pero hecha abstracción de su contenido, y que sin incorporar una finca al Registro, se refieren a los caracteres fácticos de una ya incorporada.

La primera inscripción en sentido formal es el asiento que abre folio registral, y en sentido sustantivo es el asiento que carece de soporte causal en otro anterior, significando un límite inicial a la exigencia del tracto (por ejemplo, art. 205 de la Ley Hipotecaria).

Con este punto de vista es analizada la materia. Es fácilmente comprensible el interés del nuevo enfoque.

Lamentamos que la excesiva extensión de esta reseña no nos permita detenernos más en estos temas.

La obra termina con el capítulo XV sobre *inmatriculación y reanudación*, dividido en tres párrafos: *concepto de inmatriculación* (cuestión que acabamos de aludir), *medios de ésta y reanudación de la vida registral de la finca* y *liberación de gravámenes.*

Con un buen criterio práctico se añade como apéndice un ejemplo de folio registral reflejando las diversas incidencias de una finca a través de las hojas de un hipotético Registro.

Cada capítulo va precedido de una indicación bibliográfica, en

donde el autor, en vez de copiar de un fichero todo lo escrito sobre el particular, nacional o extranjero, ha preferido presentar una meditada selección, atendiendo a la calidad y actualidad de la cita. Diez o doce obras o artículos, como decíamos, cuidadosamente elegidos. En ellos—es lógico—suelen dominar los alemanes.

Para clasificar hasta el límite la exposición, LACRUZ constantemente desciende al caso concreto; al ejemplo, tomado gran número de veces de la jurisprudencia más reciente de la Dirección General y Tribunal Supremo.

La obra se ha escrito no para poner el Derecho Hipotecario «al alcance de los niños» (pues los niños no tienen necesidad de abordar estos temas), sino al alcance del universitario medio, a quien es preciso suponerle discernimiento bastante.

Sólo nos queda por decir que la edición está presentada con esmero; papel e impresión ayudan al estudio o lectura.

MARIANO ALONSO Y LAMBÁN.

Profesor A. de la Universidad
de Zaragoza.