

NOTAS CRITICAS

PEÑA BERNALDO DE QUIROS, Manuel: «Derechos reales, Derecho hipotecario». Universidad Complutense de Madrid. Facultad de Derecho. Sección de Publicaciones. Madrid, 1982. Un volumen de 621 páginas.

La primera consecuencia que se deduce de la lectura de esta obra es la de que su contenido, pese a estar destinada a la enseñanza de la asignatura correspondiente en la Facultad de Derecho, excede con mucho a lo que suele ser normal en un libro de tal finalidad. El profesor Peña, en efecto, no se limita a exponer con toda precisión y concisión las nociones fundamentales de las diversas figuras y a reproducir los textos básicos de las normas legales pertinentes, sino que, además, no duda en indicar su propia versión en cualquier punto dudoso o conflictivo, en refutar, cuando lo juzga necesario, posiciones doctrinales erróneas y en traer a colación la cita o breve comentario de cualquier sentencia del Tribunal Supremo o Resolución de la Dirección de los Registros, que resulte esclarecedora para la mejor comprensión del concepto abstracto que ha de ser expuesto. Igualmente, cada capítulo contiene una referencia exhaustiva a la doctrina española, incluso monográfica, publicada sobre el tema, lo que, junto al copioso bagaje jurisprudencial utilizado, supone que nos encontramos ante un verdadero tratado sobre los Derechos reales y no ante un sencillo manual de exclusivo uso didáctico.

Esta primera impresión se verá confirmada con el análisis más pormenorizado de las materias estudiadas en la obra, la cual aparece dividida en dos grandes partes: la primera destinada a los Derechos reales en general y la segunda al Derecho registral inmobiliario. Ambas partes aparecen subdivididas a su vez en títulos, capítulos, secciones y subsecciones, a imagen del propio Código civil.

En la primera parte, tras una muy clara exposición del concepto de los derechos reales con especial referencia a la teoría obligacionista y a su crítica, a las posibles figuras intermedias y a los derechos reales atípicos, un amplio capítulo trata de los modos de adquirir el dominio y demás derechos reales (ocupación, tradición, adquisiciones «a non domino» y usucapión), completado por el capítulo siguiente referido a los modos de pérdida, con especial examen del abandono, de la renuncia y de la revocación.

Muy apretado es el título relativo al siempre difícil tema de la posesión, que sirve de preludeo al estudio de la propiedad, en el cual el autor va examinando esta institución, la estructura del derecho subjetivo de propiedad y la accesión, para terminar con un muy interesante enfoque de las limitaciones de la propiedad y de los medios de defensa de ésta.

Particular interés tiene, a mi juicio, el título cuarto, donde se estudian las propiedades especiales, pues es una materia que por su contenido fundamentalmente administrativo suele ser examinada con cierto descuido por nuestros civilistas. Nada de ello ocurre en esta obra. El autor ha sabido recoger en apretada síntesis la serie de disposiciones antiguas y recientes sobre la materia, para exponerla con concisión y coherencia encomiables.

Demuestra, sobre todo, su completo dominio sobre una cuestión difícil, como es la relativa a la propiedad intelectual, en la que convergen leyes del siglo pasado con otras leyes y disposiciones de inferior rango muy modernas y con los convenios internacionales. El conjunto normativo realmente caótico que resulta es desmenuzado magistralmente, empezando ya por la propia naturaleza del derecho de autor, modalizado por su vinculación a la persona, el carácter inmaterial de su objeto y el significado social y cultural de éste. El aspecto patrimonial del derecho de autor, especialmente cuando se concreta en una cosa determinada y cuando surgen en torno a ella derechos afines o conexos, queda expuesto con rigor y con claridad, lo mismo que los problemas de la transmisión de estos derechos y el significado del requisito de la inscripción en el Registro de la Propiedad Intelectual. Además, el autor no se limita a la exposición sistemática de un conjunto tan disperso y heterogéneo, sino que llevado de su sentido crítico y de justicia no duda en denunciar las ilegalidades y abusos que han aparecido a veces en nuestra patria, por ejemplo, al comentar la Orden de 24 de abril de 1945 en cuanto a los derechos exagerados concedidos a los productores de discos o en cuanto a las facultades excesivas que parece arrogarse la Sociedad General de Autores de España que, por sus límites a la propiedad intelectual y el monopolio de explotación de las obras, podrían ser tildadas de ilegales y hoy, incluso, de anticonstitucionales.

El título quinto está dedicado a la comunidad de bienes y en él se expone tanto lo relativo a la comunidad ordinaria, como a las comunidades especiales (aprovechamientos comunales, propiedad horizontal y medianería), para examinar a continuación los derechos reales de goce (usufructo, uso y habitación y servidumbres). Particular interés en este punto la explicación que da el autor acerca del artículo 541, es decir, la adquisición de servidumbre «por destino del padre de familia». Apartándose de la doctrina dominante, defiende Peña con agudeza que se trata también aquí de una adquisición por negocio jurídico: el de enajenación de una de las fincas, porque no debe olvidarse que todo contrato obliga no sólo a lo expresamente pactado, sino a todas las consecuencias, que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley, según la letra del artículo 1.258 del Código civil.

El título dedicado a los censos y derechos análogos contiene ideas muy interesantes sobre la naturaleza de los censos consignativo y reservativo y, sobre todo, una construcción esclarecedora sobre el derecho de superficie, en el que distingue el autor sus dos posibilidades, ya como derecho de carácter censuario (al que se referían sin duda los artículos 1.611 y 1.655 del Código), ya sin este carácter, es decir, por constituirse como propiedad o como derecho real, pero sin canon. Se examinan también aquí las relaciones entre el artículo 16 del Reglamento hipotecario y el derecho de superficie urbanística, regulado por la Ley del Suelo de 1976, así como ciertos derechos de superficie poco conocidos, los establecidos sobre montes vecinales en mano común y los llamados «consorcios forestales».

Muy apretado es el título relativo a los derechos reales de adquisición (opción, tanteos y retractos voluntarios, retracto convencional y retractos

legales), en el que ofrece el autor una buena explicación del carácter real de los retractos legales, especialmente para justificar la solución del artículo 37 de la Ley Hipotecaria de que puedan ejercitarse tales derechos incluso contra terceros adquirentes inscritos.

En el título relativo a los derechos reales de garantía va tratando el autor de su concepto general, del examen pormenorizado de la prenda, anticresis e hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, para detenerse muy especialmente en el estudio de la hipoteca ordinaria. En esta primera parte es muy sugestiva la referencia a las figuras, tan extendidas en la práctica, de las garantías reales atípicas, como pueden ser la venta con garantía, el derecho de opción, el de recuperar la cosa vendida por impago del precio, el pacto de reserva de dominio, el derecho de retención y la prohibición de disponer. Con relación a todas ellas llama la atención Peña sobre dos límites que no pueden ser fácilmente traspasados, a pesar de que ello se olvida con facilidad por la doctrina y de que lo autoriza con exageración la Compilación de Navarra. Estos límites son: que no cabe pactar prelaciones de créditos fuera de los tipos legales que establece el artículo 1.925; que está prohibido el pacto comisorio, sin perjuicio de que juegue la condición resolutoria en favor del vendedor.

La parte relativa a la hipoteca ordinaria, si la unimos con la destinada a exponer el derecho inmobiliario registral, comprende un número muy considerable de las páginas del libro (concretamente desde la página 411 hasta el final), lo que significa que la obra constituye también un verdadero tratado de Derecho hipotecario, que ya no podrá ser ignorado por los especialistas en esta rama del Derecho privado. Y quizá es en esta parte donde las sugerencias originales del autor abundan más. Sin ánimo exhaustivo puede citarse, por ejemplo, la opinión de que, sin asentimiento del acreedor, no hay ningún supuesto claro en nuestro Derecho de transmisión automática de la deuda, derivada de la transmisión del bien hipotecado. Porque Peña, en efecto, con base en los artículos 1.205 del Código y 118 de la Ley Hipotecaria, rechaza uno por uno los casos que suele citar la doctrina, como son los de la enajenación judicial de la finca, de cualquier enajenación respecto de fincas gravadas con hipoteca de renta o con hipoteca de responsabilidad limitada, o incluso cuando la hipoteca lo es en favor del Banco Hipotecario, para llegar finalmente a sostener que es dudosa la eficacia del pacto por el que, al constituirse la hipoteca, se establezca que el adquirente de la finca hipotecada asumirá la obligación garantizada. Otro ejemplo lo encontramos en la interesante idea de que en el ejercicio de la acción real derivada de la hipoteca no hay normalmente personas legitimadas pasivamente, mientras no se oponga alguno de los afectados (deudor o propietario) a la pretensión del actor. Y podría señalarse también la original posición del autor respecto de la prescripción de la hipoteca, de la configuración de la subhipoteca o de la construcción de las modalidades hipotecarias cuando se trate de obligaciones futuras, deuda de responsabilidad limitada, o en el caso de la llamada hipoteca unilateral. Desde otro punto de vista, y por su novedad, merece destacarse aquí el examen de las recientes formas de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias.

Finalmente, aun dentro de su brevedad, la parte de la obra dedicada al Derecho inmobiliario registral propiamente dicho no deja tampoco de ofrecer sugerencias importantes. Por de pronto ya es original el enfoque sistemático en cuanto que Peña prescinde, por sólidas razones, de la exposición de los llamados principios hipotecarios, verdadero pie forzado que dificulta la más clara enseñanza del Derecho registral. Hay notas de interés en lo relativo a la naturaleza del procedimiento registral, a la expresión de la causa como requisito para la inscripción, o en la nueva interpretación que ofrece del artículo 313 de la Ley Hipotecaria, cuya restricción de pruebas la circunscribe al caso de que la finca esté inmatriculada. Particularmente me ha satisfecho extraordinariamente la rotunda defensa del autor de la teoría unitaria de Roca Sastre sobre la unidad del tercero protegido, en contra de la teoría dualista que viene siendo hoy casi dominante en la doctrina. Son muy convincentes los argumentos que Peña aporta en este sentido y especialmente creo que salva felizmente el escollo que siempre se ha presentado como insalvable, y que en realidad no lo es, en el caso de doble venta del artículo 1.473 del Código civil.

Lo hasta ahora dicho creo que es más que suficiente para dar una idea general de la riqueza de contenido que encierra el excelente libro de Peña. Mi exposición, además, ha quedado corta porque en la brevedad imprescindible de toda reseña crítica no es posible reflejar el cúmulo de sugerencias, relaciones e interrelaciones que van relampagueando, acerada y fulgurantemente, a lo largo de la obra, bien directamente ceñidas al texto, bien en las numerosas notas a pie de página, no por breves, menos enjundiosas... Porque una especial virtud del autor consiste en su total dominio del Derecho patrio en todas sus ramas y facetas y ello le permite en todo momento tenerlo presente como una unidad y llegar así en el estudio de cada figura a las más jugosas y esclarecedoras relaciones.

Hay un pequeñísimo lunar, a mi juicio, en el libro y no sería honrado si no lo pusiera de relieve. Y creo que el propio autor lo intuye cuando en el prefacio califica a su obra, a la vez, de densa y de leve. No parece, en efecto, que estos adjetivos sean conciliables entre sí y, en mi opinión, el primero prevalece con mucho sobre el segundo. Peña es realmente un verdadero conceptista del Derecho, que debe tener siempre presente la máxima de Gracián: «más valen quitaesencias que fárragos». Seguramente tiene razón, pero algo temo que a sus alumnos el libro llegue a resultarles difícil. Su lectura es más propia para juristas algo avezados, para los que puede ser apasionante.

Claro que a esto es posible responder que el estudiante debe prescindir de notas y de la letra pequeña y limitarse al estudio de lo esencial. Y si, además, un alumno aprovechado descubre, a través de obras como la presente, la profundidad y dificultad del Derecho, muy probablemente surgirán, por afán de superación, aunque sean pocas, vocaciones jurídicas sinceras y firmes, de las que tan necesitados estamos siempre en España.

JESÚS DÍEZ DEL CORRAL RIVAS
Letrado de la Dirección General
de los Registros y del Notariado