

admitida, la aplica de forma congruente a todos los supuestos que pueden darse y que analiza de forma sistemática e impecable. Llega finalmente a la conclusión de que admitiendo la inexistencia de estos acuerdos se consigue una mejor protección de los propietarios afectados por ellos. Protección de los propietarios que es lo que persigue el propio artículo 18 LPH y que de esta forma se consigue en mayor medida a la vez que se mantiene la coherencia con la propia redacción de la Ley.

Por todo lo dicho, pienso que es una obra recomendada para entender el complejo sistema de impugnación de acuerdos establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Isabel SIERRA PÉREZ
Universidad Autónoma de Madrid

MARÍN LÓPEZ, Manuel Jesús: *Las garantías en la venta de bienes de consumo en la Unión Europea. La Directiva 1999/44/CE y su incorporación en los Estados miembros*, tomos I y II (Anexo documental), Instituto Nacional de Consumo, Madrid, 2004, 513 y 428 pp., respectivamente.

1. El Dr. Manuel J. Marín López, profesor Titular de Derecho civil en la Universidad de Castilla-La Mancha, es un buen conocedor del que pudiéramos denominar «Derecho contractual de consumo» como el prologoista, Dr. Rodrigo Bercovitz, se encarga de subrayar. Bastan para acreditarlo dos obras. En primer lugar, su exhaustivo estudio sobre *la compraventa financiada de bienes de consumo* (Aranzadi, 2000) que luego ha completado a raíz del caso «Opening» y de la modificación sufrida, en 2003, por el artículo 15.1.b) de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de crédito al consumo. En segundo lugar, el impresionante *Código de consumo* (Thompson Aranzadi, 2004, del que es coautor con el Dr. Pascual Martínez Espín): impresionante no sólo porque manejan (toda) la apabullante legislación comunitaria, estatal y autonómica sobre esta materia, sino por su detallado y valioso estudio jurisprudencial, además de las concordancias legales, imprescindibles para establecer cuál es el Derecho aplicable, sin duda una de las cuestiones más arduas en este sector del ordenamiento. Además, participa en un grupo de profesores que abordan el Derecho de consumo desde su pertenencia al Derecho común de contratos, en el que se enraíza y a partir del cual debe explicarse. Así forma parte del *Centro de Estudios de Consumo* de la Universidad de Castilla-La Mancha (www.uclm.es/cesco), Centro que, bajo la dirección del Dr. Ángel Carrasco Perera (maestro del Dr. Manuel J. Marín), ha publicado una obra de referencia, que trata de poner concierto entre tanto desorden: *El Derecho de consumo en España: presente y futuro* (Instituto Nacional de Consumo, 2002). Otra ventaja añadida es su cercanía al proceso legislativo en esta materia, no en vano el libro que ahora recensiono es un «informe» para el Ministerio de Sanidad y Consumo.

Aunque últimamente parezca corregirse, en la literatura jurídica española sobre el Derecho de consumo abundan los textos puramente descriptivos y las obras corales que aíslan las soluciones legales de las normas de las que proceden o de los principios en que descansan. No es éste el caso. La precipitación con la que el legislador abordó el texto principal en la materia (la

Ley 26/1984, de 28 de julio, general para la defensa de consumidores y usuarios, seguida de la pobre Ley 7/1996, de 15 de enero, de ordenación del comercio minorista) así como el acarreo incesante de las Directivas comunitarias han impedido una reflexión acabada para decidir un desarrollo sensato y articulado del Derecho contractual de consumo. Justamente el quehacer legislativo en esta materia se ha desenvuelto de manera torpe (abundan las incorporaciones textuales de Directivas), incongruente (incluso se aprecian incoherencias entre las propias normas especiales) y de espaldas al Derecho común de contratos, que todavía contiene, cómo no, reglas aprovechables en muchas cuestiones.

Esta falta de reflexión puede apreciarse también en la última de tales leyes, la Ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes de consumo (LGVBC), que incorpora a nuestro Derecho la Directiva 1999/44/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y garantía de los bienes de consumo. No me parece que vaya a remediarse por la vía propuesta por la DF 4.^a de la Ley 23/2003, que habilita al Gobierno para que «en el plazo de tres años proceda a refundir en un único texto la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y las normas de transposición de las Directivas comunitarias dictadas en materia de protección de consumidores y usuarios que inciden en los aspectos regulados en ella, regularizando, aclarando y armonizando los textos legales que tengan que ser refundidos». La fórmula de la «codificación» del Derecho de consumo, a la vista de la práctica legislativa española, nos permite augurar que será poco más que una simple compilación, en un texto único, de las distintas normas hasta ahora dispersas.

2. El propósito principal del Dr. Manuel J. Marín en esta extensa obra es dar cuenta de la Directiva 1999/44/CE, exponiendo sus antecedentes y el alcance preciso de sus reglas, para después examinar cómo se ha incorporado en los quince Estados que formaban parte de la Unión Europea en abril de 2004, en concreto Alemania, Austria, Bélgica, Dinamarca, España, Finlandia, Francia, Grecia, Holanda, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Portugal, Reino Unido y Suecia.

Para ello, al margen del análisis de esa incorporación que lleva a cabo en el tomo I (partes II y III), ofrece después una traducción de todos los textos (Anexo II del tomo II intitulado «Anexo documental» con la redacción original para eventuales cotejos) junto con el texto de la Directiva en español, italiano, francés, alemán e inglés (Anexo I del tomo II). El libro traduce el entonces proyecto de ley en Francia que es sustancialmente igual al texto legal vigente, que introduce varios artículos en el *Code de la consommation* (*Ordonnance n.º 2005-136 du 17 février 2005 relative à la garantie de la conformité du bien au contrat due par le vendeur au consommateur, Journal Officiel de la République Française, 18 février 2005*).

Pudiera pensarse que la utilidad mayor de este libro era servir de texto de referencia al tiempo de decidir la incorporación de la Directiva a nuestro Derecho (y probablemente ese fuera su fin, se trata de un «informe» para el Ministerio de Sanidad y Consumo) y que, como ya tenemos una ley en vigor, apenas sirve como texto histórico y comparatista o para una eventual modificación de la Ley 23/2003. Nada más lejos de la realidad. La radical utilidad y actualidad del libro creo que puede justificarse en las siguientes dos razones. En primer término, una razón normativa: la obligación de interpretar el Derecho interno conforme a la Directiva exige como labor previa conocer con exactitud el alcance y fin de la Directiva en cuestión. En segundo lugar, nos

permite advertir, como luego diré, un conjunto de problemas no resueltos por nuestra Ley o resueltos pero de modo insuficiente o defectuoso y ensayar algunas soluciones a partir del conocimiento exacto de la Directiva.

Esta advertencia nos aboca a reflexionar más pausadamente sobre el cómo de la incorporación de las Directivas, tanto en relación con otras normas de protección de consumidores como por sus relaciones con el Derecho común de contratos. Tal vez el legislador español amplíe su propio cometido (DF 4.^a LGVBC) y opte por una remoción de nuestro Derecho de la compraventa, aunque apenas haya habido propuestas en este sentido. No obstante sobresale la elaborada por el Profesor Antonio Manuel Morales Moreno, primero en «Adaptación del Código civil al Derecho europeo: la compraventa», *El Dret civil català en el context europeu. Materials de les Dotzenes Jornades de Dret Català a Tossa*, coord. Àrea de Dret Civil Universitat de Girona, Documenta Universitaria, Girona, 2003, pp. 109-149, versión que luego ampliara en ADC (2003) IV, pp. 1609-1651. Quizá debería optarse por una modificación más ambiciosa, la del íntegro Derecho del incumplimiento contractual.

Una última observación previa: la incorporación de la Directiva 1999/44/CE (de mínimos, art. 8. 2) en los distintos Estados miembros se ha conducido por caminos bien distintos (unos modificando su Código civil, otros promulgando leyes especiales o alterando algunas otras que ya contenían especialidades sobre la materia, Parte II del tomo I), aunque finalmente sus reglas materiales sean bastante semejantes. No obstante, es un ejemplo de las dificultades para la unificación, siquiera parcial, del Derecho privado en Europa, porque los Derechos nacionales se encuentran inmersos en sus propias realidades normativas y sujetos a tradiciones tuitivas francamente desiguales.

3. La obra se divide en dos tomos: en el primero, que se subdivide a su vez en tres partes, se estudia la Directiva 1999/44/CE y su incorporación a los Derechos internos de los Estados ya mencionados. En la Parte I, la que tiene más enjundia, se estudian los antecedentes de la Directiva y sus rasgos generales; algunos de los cuales se abordan después separadamente al estudiar la incorporación a los diferentes Derechos internos. Así ocurre con el carácter imperativo de las previsiones de la Directiva, las reglas de Derecho internacional privado o con las acciones colectivas de cesación (Parte III, epígrafe IX).

Luego se examinan circunstanciadamente los siguientes asuntos: i) el ámbito de aplicación objetivo y subjetiva (qué contratos, qué sujetos resultan protegidos); ii) la conformidad del bien con el contrato, con una excelente y minuciosa exposición de los criterios de determinación de la conformidad; iii) los presupuestos de la responsabilidad del vendedor por falta de conformidad; iv) los derechos del consumidor: en los que más que el listado o presupuestos por los que se gobierna cada uno de ellos, interesa el modo en que se relacionan entre sí; v) los plazos, en los que la Directiva permite una amplia disarmonía ya advertida entre nosotros, así respecto a la carga de denuncia que puede pesar sobre el comprador (no forma parte del mínimo, art. 5.2) o al plazo de ejercicio de los derechos (art. 5.1); vi) los sujetos responsables de la falta de conformidad, en particular el caso del productor, con la posibilidad de configurar acciones directas frente a éste (art. 12); y por último, vii) las garantías comerciales. Este esquema le sirve de modelo para el posterior estudio comparativo de la incorporación de la Directiva 1999/44 al Derecho de los distintos Estados (Parte III).

El estudio comparativo alienta la búsqueda de otros modos de incorporar las Directivas en nuestro Derecho porque aunque son muchas las dificultades, otros las han afrontado con éxito con puntos de partida semejantes. También invita a reflexionar sobre el valor del Código civil y las cautelas con que debe abordarse su reforma. No es un simple problema de técnica legislativa (los procedimientos son muchos y probablemente todos ellos igualmente eficaces), es también una respuesta articulada a un conjunto de problemas que no hay razón para que se resuelvan de forma disímil. No es razonable la multiplicidad de regímenes jurídicos que soporta entre nosotros el contrato de compraventa. Por ejemplo, después de la lectura de la Parte III podemos preguntarnos lo siguiente: ¿es razonable la extensión del régimen de la falta de conformidad a otros tipos contractuales que supongan la entrega de una cosa?; ¿debe establecerse expresamente un plazo de prescripción para el derecho a recuperar la cosa entregada para su reparación más allá del art. 12.4 LOCM?; ¿debería configurarse un deber de advertencia del vendedor en el caso de defectos de los materiales suministrados por el comprador?; ¿es necesario formular una regla de compatibilidad de los derechos predispuestos con los remedios contractuales generales como la excepción de contrato no cumplido?; o por último, ¿debe establecerse como remedio específico la devolución al comprador de los gastos infructuosos?

El primer tomo se cierra con una excelente bibliografía que permite afirmar que la literatura jurídica en España no ha tomado conciencia, o lo ha hecho pero no con la suficiente intensidad, de la trascendencia que tiene esta Directiva para el Derecho común de contratos ni tampoco de que la Ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes de consumo no es, no puede serlo, una norma más. No sólo hay razones puramente prácticas para considerar trascendente esta Ley (la indudable importancia cuantitativa del tráfico económico que se regula) sino también la influencia que debe tener sobre el sistema de responsabilidad contractual, en particular, sobre la delimitación misma del incumplimiento (o falta de conformidad) y sobre la articulación de los remedios a disposición del comprador.

El segundo tomo es un anexo documental en el que primero reproduce la redacción oficial de la Directiva 1999/44/CE en inglés, francés, alemán, español e italiano (Anexo I) y luego una traducción no oficial de todas las normas de los Estados de la Unión que han procedido a la incorporación en sus respectivos Derechos de la Directiva, salvo Francia, caso en el que, como dije, se traduce el proyecto de ley (Anexo II). Con los textos traducidos en la mano puede confrontarse con mayor exactitud las afirmaciones sostenidas sobre la incorporación en las partes II y III del tomo I. La formidable tarea de traducir estos textos legales merece nuestra gratitud.

4. En la parte I del tomo I relativa a la «Directiva 1999/44/CE, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo» el Dr. Manuel J. Marín desbroza y sistematiza la Directiva con una muy cuidada proporción. En particular, me parece que están muy bien tratados los siguientes asuntos, desde la premisa esencial de que la Directiva contiene reglas exclusivamente para los aspectos que conviene uniformar (se refiere a «determinados aspectos») y que su lenguaje jurídico tiene valor expresivo pero no técnico, de manera que cada Derecho acomodará la regla del modo que sea más procedente en su respectivo sistema.

En primer lugar en el ámbito de aplicación, el examen de los contratos incluidos (pp. 64-76) y la noción de consumidor (pp. 77-80). Un estudio detallado de los ámbitos de aplicación específicos es urgente, porque son a

menudo olvidados al tiempo de juzgar la aplicación analógica o el simple intercambio de soluciones entre normas especiales de protección.

En segundo lugar, la noción de falta de conformidad (pp. 80-136) en que enumera los distintos criterios que emplea el legislador comunitario para darle contenido a la conformidad, desde la prevalencia de la autonomía de las partes. La Directiva procede de la Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías hecha en Viena el 11 de abril de 1980 (Derecho vigente en España, instrumento de adhesión de 17 de julio de 1990, BOE de 30 de enero de 1991) y esta procedencia es una buena herramienta interpretativa de la que el Dr. Manuel J. Marín hace un uso generoso. Distingue entre criterios subjetivos y objetivos de integración legal del contrato (que no presunciones de falta de conformidad, pp. 92 ss.): entre los primeros, la adecuación del bien a las descripciones del vendedor y a las cualidades de la muestra o modelo; y la adecuación del bien al uso especial requerido por el consumidor. Entre los segundos, la aptitud para los usos a que ordinariamente se destinan bienes del mismo tipo, y la calidad y prestaciones habituales del bien que el consumidor pueda fundadamente esperar. Estudia luego de modo separado las declaraciones públicas (de terceros) con reflexiones muy valiosas (pp. 117-130) y la asimilación a la falta de conformidad de la incorrecta instalación (en particular, pp. 134-135). Aquí cobran pleno sentido las afirmaciones que vierte sobre la compraventa de bienes conocidamente defectuosos, relevante también para los bienes de segunda mano. Son especialmente útiles sus observaciones sobre los criterios objetivos, llamados a ser en la práctica los principales criterios legales de integración.

En tercer lugar, examina los presupuestos de la responsabilidad del vendedor por la falta de conformidad (pp. 137-156), desprendida ya de criterios subjetivos de imputación, en que sobre todo estudia el acuciante problema de la prueba de la preexistencia de la falta de conformidad. En su afán de agotar los perfiles del problema aborda un asunto no ordenado por la Directiva pero que exige una respuesta conjunta a ella: la traslación del riesgo (pp. 143 ss.) asunto que está estrechamente vinculado a la prueba (y carga) de la preexistencia de la falta de conformidad.

En cuarto lugar, los derechos de que disfruta el comprador frente a la falta de conformidad que es la «parte sustancial» de la Directiva (p. 157), donde el autor estudia los expresamente establecidos, a saber la sustitución, reparación, rebaja del precio y resolución (pp. 164-186) jerárquicamente ordenados en derechos primarios (los dos primeros) y subsidiarios (rebaja del precio y resolución). También menciona la indemnización del daño (pp. 161 ss.), la suspensión del pago del precio (pp. 163 ss.) y los efectos de la resolución del contrato cuando proceda (pp. 182-186), asunto este último que padece una desidia legal recurrente, también entre nosotros.

En quinto lugar, los plazos de la garantía legal (pp. 186-201), asunto que como el propio autor afirma es «una de las cuestiones más delicadas» (p. 186). En este punto es muy significativa, como dije, la doble disarmonía permitida por la Directiva, aquí radicalmente de «mínimos»: por una parte, en la imposición de una carga de denuncia de la falta de conformidad en cabeza del comprador; por otra parte, la sujeción a plazos de prescripción o no (con suspensión o no en virtud de ciertas circunstancias y con posiblemente variados *dies a quo* de cómputo) del ejercicio de los derechos.

En sexto lugar, estudia el sujeto responsable de la falta de conformidad (pp. 202-215). Propiamente son dos sujetos: uno firmemente determinado por la propia Directiva (el vendedor) y otro eventual, el productor, que la

Directiva permite pero no establece (fruto probable del enrevesado camino legislativo de la regla) al que dedica un buen número de páginas. Sobre todo nos ofrece los argumentos para incluir o excluir una acción contra el productor, que, como veremos, no han sido debidamente ponderadas por nuestro legislador (art. 10 LGVBC) y aunque se pronuncie por una admisión matizada de la responsabilidad del productor no lo hace sobre el régimen al que debería someterse. En todo caso, me parece que los argumentos que justifican su admisión predeterminan una buena parte del régimen jurídico (sobre todo la subsidiariedad o no de la acción). La asignación de la responsabilidad al vendedor no impide que la falta de conformidad sea imputable a un tercero frente al que el vendedor podrá repetir. Este derecho de repetición entre empresarios no necesita para su posibilidad de declaración expresa, menos aún cuando el derecho de repetición se formula en términos dispositivos en la propia Directiva, lo que conducirá a los problemas propios del control de contenido de condiciones generales estipuladas entre empresarios.

En séptimo lugar, se ocupa de las garantías comerciales (pp. 215-227), como ventajas añadidas respecto al régimen legal y unilateralmente ofrecidas por el vendedor o el productor (el garante) al comprador. Critica la exclusión de las garantías convencionales onerosas (sólo acoge la Directiva las gratuitas) y examina detalladamente los requisitos formales que se imponen en su otorgamiento y también la ausencia de reglas sobre las consecuencias de la infracción de tales requisitos.

En octavo y último lugar, no estudia de manera separada, como tal vez fuera razonable, la compraventa de bienes de consumo de «segunda mano» que tiene ocasionales manifestaciones dentro de la noción de conformidad, la exposición de alguno de los derechos del comprador o la duración de la garantía legal (pp. 115, nota 218, 153, 170 y 190, entre otras).

5. A partir de este libro podemos hacernos varias preguntas, algunas de las cuales formula el propio autor y otras son necesarias a la vista de la Ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes de consumo. Como dije, uno de los valores de esta obra, es que nos obliga a pensar sobre nuestra Ley. También podemos hacer algunas afirmaciones generales que son consecuencia de su incorporación, por la aguda contradicción valorativa que supone mantener las cosas como están. En primer lugar, parece razonable ordenar de un modo semejante los distintos supuestos de incumplimiento contractual: sean la falta de conformidad, el cumplimiento tardío, la falta de entrega, la existencia de defectos de cantidad, los vicios jurídicos (las pretensiones de terceros sobre el objeto del contrato) o las faltas de seguridad. Tampoco parece muy sensato, en segundo lugar, conservar la disparidad de regímenes legales para la compraventa (de bienes de consumo, de bienes inmuebles entre particulares, mercantiles, internacionales): disparidad que no sólo es de régimen (en materia de plazos o derechos) sino de modo de concebir el contrato y su cumplimiento.

Me permito, por tanto, hacer las siguientes observaciones sobre la Ley 23/2003, sugeridas por la lectura de esta obra y limitadas a los aspectos que juzgo más llamativos, sin aspirar a una crítica articulada.

i) Es muy difícil construir un régimen jurídico más o menos detallado de la compraventa de bienes de segunda mano, en el que hay varios puntos de fuga: sus relaciones con la compraventa de cosas conocidamente defectuosas, la delimitación misma de los bienes de segunda mano o la elusión del régimen legal a través de la simple intermediación del profesional entre particulares (recordemos el art. 4 II LGVBC).

ii) La acción contra el productor acogida en el artículo 10 LGVBC es un compendio de errores: acoge textualmente las razones aducidas en el Libro verde para su establecimiento y asimila los casos en que el productor debe responder finalmente también en las relaciones internas (por serle imputable la falta de conformidad) con los casos en que debe responder frente al comprador (falta de conformidad reclamada infructuosamente frente al vendedor); por último, menciona el derecho de repetición sin hacer alusión alguna al problema de los pactos contractuales que puedan establecerse entre los sujetos de la cadena de distribución, que puede privarle de toda eficacia. Por si fuera poco, el precepto contiene una errata aún no corregida: en el texto publicado en el Boletín Oficial del Estado (núm. 165, de 11 de julio de 2003) se dice «cesara» y no «cesará», texto que no se corresponde con la redacción definitivamente aprobada por el Congreso de los Diputados, *Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados*, VII Legislatura, A 117-17, 3 de julio de 2003.

iii) Se incorporan causas de suspensión de la prescripción e incluso de la duración de la propia garantía legal sin armonía ninguna con el Derecho común (apenas la mención residual a la suspensión en el art. 955 CCO); ni tampoco guarda armonía ninguna la inclusión de la carga de denuncia en la que, además, el legislador olvida señalar las consecuencias de su infracción que deberían consistir, razonablemente, en la pérdida de la posibilidad de ejercer los derechos.

iv) No se ordena consecuencia alguna para el caso de que se infrinjan los requisitos formales de las garantías comerciales ni tampoco se aclara cuál es su disciplina legal vigente (no se derogan expresamente los arts. 11 LGDCU y 12 LOCM, aunque deba entenderse derogado el primero). La Disposición Derogatoria única de la Ley formula la regla de cierre o de salvaguardia (deroga todas aquellas normas, de igual o inferior rango, que se opongan a lo dispuesto en ella) pero no se pronuncia sobre las derogaciones expresas, como era procedente según señala la Resolución de 15 de noviembre de 1991, de la Subsecretaría del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno, Acuerdo del Consejo de Ministros sobre las «directrices sobre la forma y estructura de los anteproyectos de ley» (BOE de 18 de noviembre) que literalmente dice: «Las disposiciones derogatorias incluirán únicamente las cláusulas de derogación, recogiendo una relación tanto de todas las Leyes y normas inferiores que se derogan, como de las que se mantienen en vigor y cerrándose la lista con una cláusula general de salvaguardia que acotará la materia objeto de derogación». Aunque no sea éste el defecto más agudo de técnica legislativa achacable a esta Ley: léanse las insólitas Disposiciones Finales 2.^a y 3.^a

v) Se consagra la incertidumbre legal sobre las obligaciones indemnizatorias (compatibles según la DA única LGVBC) en varios aspectos sobresalientes de su régimen jurídico: cuáles los criterios de imputación, cuál su plazo de prescripción, cuáles las partidas que comprende, con especial mención de los daños morales. No se sabe si puede recurrirse a las reglas generales (arts. 1101 a 1108 CC sobre todo) o a las propias del contrato de compraventa (art. 1486 CC). Incertidumbre que es un fuerte incentivo para que no se ejerzan acciones de esta clase y para privar a las normas contractuales de efectos preventivos sobre las conductas de los empresarios en el mercado; un régimen suficientemente preciso sería un incentivo para acomodar su conducta a la disciplina legal.

6. Creo que la obra del Dr. Manuel J. Marín enriquece la discusión sobre la incorporación de la Directiva 1999/44 a nuestro Derecho y será una herramienta imprescindible para cualquiera que estudie la Ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes de consumo. Es más, tal vez sea el propio autor el llamado a ofrecer su propia perspectiva sobre esta Ley.

José Ramón GARCÍA VICENTE

PÉREZ GARCÍA, Máximo Juan: *Derechos de crédito y Registro de la Propiedad*, Cuadernos de Derecho Registral, ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2004, 142 pp.

El Dr. Máximo Juan Pérez García presenta en esta breve obra una propuesta: el estudio de la pertinencia de abrir las puertas del Registro de la Propiedad a todos aquellos derechos de crédito relacionados con bienes inmuebles.

No es necesario recordar aquí que esta posibilidad de *lege data* está actualmente sólo contemplada en casos excepcionales, si es que en realidad se trata de verdaderos derechos de crédito, y que, por ello, la propuesta que realiza el autor es una propuesta de *lege ferenda*, que encuentra su fundamento de peso en la seguridad del tráfico jurídico que en pleno siglo XXI generan las relaciones obligacionales cuyo objeto son los inmuebles y la necesidad de protección que tales relaciones demandan.

El lector que apenas comienza a leer este estudio, quizá incluso tras la inmediata lectura de su breve introducción, puede pensar que Máximo Juan Pérez García comete una herejía intentando desbaratar una institución secular tan sólida como lo es el Registro de la Propiedad. En principio –se pensará– no se ve razón alguna en virtud de la cual los derechos y obligaciones derivados de las relaciones obligatorias deban tener reflejo en el Registro de la Propiedad y gozar de la protección *erga omnes* que su publicidad otorga a los derechos reales. Se puede, además, añadir que en todas aquellas situaciones en las que el derecho de crédito puede verse de alguna manera amenazado por la intrusión de terceros en la relación obligatoria, el legislador ya faculta al acreedor para solicitar las medidas oportunas de tutela preventiva de su crédito, muchas de las cuales tienen acceso al Registro de la Propiedad (*v.gr.*, embargo, secuestro, anotación de demanda).

Máximo Juan Pérez García es consciente y analiza todos estos planteamientos, especialmente en el capítulo II.

En el capítulo III lleva a cabo un detenido estudio de las excepciones a la regla general de la interdicción de acceso al Registro de los derechos de crédito que, poco a poco y por razones de política legislativa, el legislador ha ido introduciendo en la Ley Hipotecaria. Así, el arrendamiento urbano, el derecho de retorno arrendaticio, los Estatutos de la Propiedad Horizontal o el derecho de opción, si bien reconoce con el sentir mayoritario de la doctrina la complejidad de calificar estos supuestos de verdaderos derechos de crédito.

La última parte del trabajo la dedica el autor al análisis de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en este punto. Ello le lleva a comprobar cómo, a