

BIBLIOGRAFÍA

Libros*

A cargo de: **Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO**
Catedrático de Derecho civil
Universidad de Málaga

Juan Pablo Murga Fernández
Profesor titular de Derecho civil
Universidad de Sevilla

ANDRADES NAVARRO, Agustín: *Usucapión y Registro de la Propiedad*, Aranzadi, Pamplona, 2023, 428 pp.

Cualquier jurista medianamente familiarizado con la bibliografía española de Derecho civil habrá percibido la clara tendencia de los autores contemporáneos al abandono de los temas considerados clásicos. Diríase que, tras más de un largo siglo de laboreo en sus parcelas tradicionales, los cultivadores de la materia han esparcido su interés por territorios bien alejados del núcleo central de la disciplina. Es como si hubiese cundido una peculiar sensación de agotamiento o, si se me permite la expresión, «sobreexplotación» de las viejas cuestiones del *ius civile*, en las que se piensa que ya no queda nada por explorar o aportar, y se creyese por tanto necesario emigrar en busca de nuevos terrenos para la investigación jurídica.

El libro objeto de esta reseña es una excepción e incluso, sin decir una palabra al respecto, una impugnación en toda regla de esa ya consolidada tendencia. Pues lo primero que llama la atención es su título, centrado en una cuestión tan clásica en Derecho civil como las relaciones entre la usucapión y el Registro de la propiedad. Y lo que quizá más sorprende al lector es comprobar, si se toma la molestia de repasar la amplia y bien documentada bibliografía, que cuestión tan central y compleja, objeto de numerosos estudios parciales, no había recibido tratamiento específico en una monografía de Derecho civil español. Peculiar descubrimiento que, de suyo, contradice el mencionado y supuesto agotamiento de las cuestiones vírgenes en materias tradicionales.

El libro es clásico, en el mejor sentido y en todos los aspectos. Si ya me he referido al tema, tradicional pero sorprendentemente inexplorado, hay que decir que también es clásico en su concepción, ordenada en tres capítulos bien estructurados y documentados: uno primero relativo a la usucapión, algo más breve, otro segundo referente a la llamada usucapión *secundum tabulas* del artículo 35 de la Ley hipotecaria y otro último que se ocupa de la usucapión

* El ADC se encarga de seleccionar los libros objeto de reseña.

contra tabulas del 36 de la misma Ley. Viene cerrado por unas detalladas conclusiones, una amplia relación bibliográfica y una no menos extensa recopilación de sentencias que da muestra palpable del interés y actualidad del objeto de estudio. Entraré ya con ello en el análisis del contenido

El capítulo primero, ya lo he mencionado, trata de la usucapión en general. En ese sentido, puede ser tenido por más introductorio, y de hecho lo es; pero a la vez, y eso es muestra ya desde el comienzo de la calidad del trabajo, esas páginas no constituyen una mera exposición genérica del *status questionis*, sino más bien una apretada síntesis de la doctrina de la usucapión, donde el autor toma postura, razonada y razonable, sobre cuestiones objeto de seria controversia en relación con la institución. Así el lector, o al menos es mi caso, quedará convencido de que, a pesar de no ser breve ni de escasa autoridad la lista de los autores que sostienen lo contrario, la buena fe de la usucapión ordinaria sólo ha de referirse a la titularidad del *tradens*, o más en general a su poder de disposición, sin extenderse también al desconocimiento de los vicios que pueden afectar al título, pues no es función de la usucapión sanar éstos. Y del mismo modo aceptará que la interrupción de la buena fe no obstará a que el tiempo de usucapión ordinaria se sume a efectos del computo de la extraordinaria, pero sin poder computarlo como doble a dichos efectos, ya que no se tratará de una adquisición de propiedad por acumulación de diversas usucapiones parciales, sino de una usucapión extraordinaria que requiere de todos sus requisitos. Y también sobre otras varias cuestiones relativas al resto de requisitos de la usucapión, como la falta de virtualidad a efectos de la usucapión del título *pro herede* o la eficacia del anulable no anulado, encontrará el lector respuesta en estas páginas.

El segundo capítulo aborda, según lo dicho, el problema de la usucapión *secundum tabulas* prevista en el artículo 35 de la Ley hipotecaria, es decir, la producida a favor de quien consta inscrito como titular en el Registro. El autor analiza aquí todas las cuestiones que suscita el artículo, pero centrándose en las dos que resultan más problemáticas: el valor de la equiparación que el artículo realiza entre la inscripción y el justo título de la usucapión y el mayor o menor ámbito de actuación del precepto. En cuanto a la primera cuestión, Agustín Andrades apuesta por la tesis llamada de la presunción reforzada, que entiende que la eficacia del artículo 35 es conceder una presunción de existencia de título de la usucapión ordinaria que no puede verse refutada sino mediante la impugnación de la propia inscripción. Por su parte, en lo referente al campo de actuación de la usucapión *secundum tabulas*, el autor se ve obligado a tomar posición entre las tesis llamadas monistas o dualistas, pues es claro que la segunda, en cuanto concede un campo de actuación propio al artículo 32 de la Ley hipotecaria, restringe el recurso al 35. El autor apuesta aquí por una posición que se está tornando quizá en mayoritaria en la doctrina española y que va siendo conocida como «dualismo moderado», que opta por renunciar al requisito de adquirir de inscrito para conceder al titular la eficacia defensiva del artículo 32 de la Ley hipotecaria. Postura que reconozco no compartir, pues a mi juicio entra en clara contradicción con la regla del 69 de la misma Ley, pero que, no puede ocultarse, parece incluso amparada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y que Andrades expone y justifica con detallada argumentación. Con ello consigue delimitar el artículo 35 de la Ley como un supuesto de cierre para los casos en que el adquirente inscrito requiera de una protección que no le conceden ni el 34 ni el 32 de la mencionada Ley.

El tercer y último capítulo aborda la que es, sin duda, cuestión estrella de las relaciones entre usucapión y registro, la eficacia de la usucapión en contra del titular inscrito y en contra incluso del tercero protegido por el artículo 34 de la Ley. Como es bien sabido, esa última eficacia de la usucapión en contra del principio de fe pública registral, introducida por la reforma de la Ley hipotecaria de 1944-46, ha constituido una auténtica bomba de relojería colocada en el sistema de protección por ella prevista. De ahí que la norma haya sido objeto desde su inclusión de dos lecturas diferentes y contradictorias, quizá igualmente desenfocadas: la de los que pretenden limitarla y excepcionarla, reduciendo así su fuerza en contra de la previsión del legislador, y la de los que pretenden extrapolar su sentido mediante argumento *a fortiori*, hasta el punto de hacer saltar por los aires las reglas registrales protectoras de la apariencia. Andrades, a mi juicio con buen criterio, huye de dichos extremos, y sin rehuir ningún problema, va planteándose y resolviendo las muchas cuestiones discutidas en relación con la materia. Así, admite en contra de ciertos hipotecaristas excesivamente celosos de la fuerza del Registro, que la buena fe del usucapiente no se ve obstaculizada por el mero hecho de que su transmitente no conste inscrito en el Registro, y que cabe por tanto una usucapión ordinaria *contra tabulas*: es verdad que un deber activo derivado de la buena fe puede imponer en ciertos casos la consulta de los libros registrales; pero no lo es menos que hay supuestos y causas bien atendibles que justifican y amparan la buena fe del que adquirió de quien no constaba inscrito, bien porque conocía o suponía una inexactitud registral, bien porque la apariencia creada por la posesión civil le parecía suficiente para legitimar su adquisición. En lo referente a la extensión del deber de diligencia del tercer adquirente que pretende hacer su adquisición en contra del que consumó la usucapión o está a punto de consumarla, evita igualmente las posturas extremas de un deber de diligencia y comprobación en todo caso de los hechos posesorios, así como las posturas más laxas que pretenden limitarla a los datos registrales. Con ello logra un justo equilibrio, atento a la práctica y al caso, entre la mera confianza tabular y una diligencia desconocedora del valor del Registro. Se enfrenta luego a la cuestión de si la oposición que debe mostrar el tercero protegido por el artículo 34 frente al favorecido por la usucapión ha de traducirse en el empleo de alguna acción judicial, y cuáles son adecuadas a estos efectos, concluyendo que una mera oposición que no se tradujese en actuación procesal alguna no sería bastante, y pronunciándose a favor de la acción reivindicatoria, la del artículo 41 de la Ley hipotecaria, y la acción de desahucio por precario como las apropiadas a tal efecto. Y del mismo va abordando otras muchas cuestiones debatidas sobre la norma, que analiza en su integridad, hasta plantearse el ámbito de actuación de la usucapión liberatoria *contra tabulas* en relación con los derechos reales limitados.

Hasta aquí el libro. Hay que agradecerle al autor la cuidada investigación que ha llevado a cabo sobre una materia de extrema dificultad. La sobria publicación no lo expresa, pero quizá convenga dejar constancia de que el libro fue resultado de la tesis doctoral de su autor, defendida en la Universidad de Bolonia, y de cuyo tribunal tuve el placer de formar parte. Hacía años que yo había conocido a Agustín Andrades, cuando daba sus primeros pasos en la investigación en la Universidad de Sevilla, de la mano de los que habrían de ser los directores de la tesis, los profesores Manuel Espejo y Juan Pablo Murga. El día de su defensa Agustín Andrades me recordó aquel encuentro inicial, y que yo le había asegurado que, de la mano de tan buenos maestros, no podía sino pronosticar el éxito de la investigación. Pienso, en efecto, que

no me equivoqué y aquí está el resultado. Ahora sólo quiero hacer constar que no conozco mejor receta para llevar a cabo una investigación inicial en Derecho civil que hacer trabajar a una persona joven y con las necesarias cualidades, de la mano de personas inteligentes y prudentes, sobre un objeto de entidad jurídica y necesitado de revisión. Es fórmula de éxito.

Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO
Catedrático de Derecho civil
Universidad de Málaga

GÓMEZ BLANES, Pablo: *El gestor fiduciario – Ensayo para la formación de un arquetipo jurídico*, Marcial Pons, Madrid, 2023, 150 pp.

Sobre los medios de transformación de bienes en Derecho patrimonial se ha escrito mucho y desde diversos aspectos, pero no es frecuente un libro de Derecho con propuesta de una regulación específica, abierta y flexible. Nada menos que la propuesta de un arquetipo jurídico. El propio autor del libro que ahora comento me facilitó advertir el interés con su lectura guiada. Analiza varios tipos de gestión y modalidades de fiducia con la complejidad jurídica que en el patrimonio suscita el fenómeno fiduciario.

El estudio tiende a una mejor comprensión de la fiducia, que concita numerosos problemas y condensa diversos aspectos jurídicos. En época moderna, recoge reglas y fuentes históricas y las proyecta al tiempo presente. Nada tiene de extraño, puesto que el autor, Pablo Gómez Blanes, aunque tiene formación civilista de origen, es profesor de Derecho romano, y se mueve por ello con soltura en un plano diacrónico. Como marco conceptual invoca una figura vinculada a un fenómeno a la vez histórico y actual, designado, en términos generales, «fenómeno fiduciario».

Tal estudio realizado con fin formativo describe diversas formas y grados de gestión patrimonial, «en nombre e interés ajeno». Expone los caracteres del patrimonio gestionado con viejas palabras que con su evolución alcanzan el significado actual. Se trata de un análisis bien pensado, con esmerada técnica jurídica, y amplia perspectiva de derecho y economía que abarca diversos sectores de actividad personal y patrimonial. El autor acopia en la exposición los tipos más frecuentes en los cuales una persona gestiona bienes, con interés preciso en derechos o patrimonios, ajenos. En particular gestor que no fuera único ni exclusivo.

En un trabajo minucioso el autor dedica al estudio 145 páginas, incluidas una selecta bibliografía, con amplio índice fuentes de derecho y guía tópica. En conformidad con este esquema, el subtítulo matiza el contenido: *Ensayo para la formación de un arquetipo jurídico*.

En una breve Introducción detalla el contenido. Queda patente el lenguaje jurídico con los términos suficientes para la expresión del pensamiento. Advierte, por ejemplo, que el mismo título de fiduciario con ser unívoco admite varios significados. En efecto, puede encontrarse referido a todo tipo de «gestión representativa». Con ser el punto principal de referencia admite otras palabras clave. Con un mismo término se entienden varios tipos de fiducia como gestión entre personas, bienes y patrimonios ajenos.

Se detiene en el principal deber del fiduciario, la buena fe, la *fides* indica que tal comportamiento atrae hacia sí soluciones congruentes de gestión, aun