

*RECENSIONES Y RESEÑAS*



## Viviendas de Protección Oficial. Legislación General, Autonómica y Comunitaria

Fernando Hipólito Lancha  
Fernando J. de Hipólito Ruiz

*Editorial Dijusa*

*I.S.B.N.: 84-95748-63-0*

Reúne esta extensa obra en su tercera edición un completa exposición sobre la legislación general, autonómica y comunitaria referente a un tema de candente actualidad en los últimos años como es la cuestión sobre las viviendas de protección oficial.

En el mismo prólogo se afirma aprovechar la parte estable de la Legislación Básica de Viviendas de Protección Oficial dedicando un esfuerzo a la actuación que impone el Plan de Vivienda y Suelo 2002-2005.

De esta manera el contenido de esta obra se estructura en tres partes fundamentales: La primera arranca con el marco legislativo estatal inicial sobre Vivienda de Protección Oficial conformado a grosso modo por la legislación básica estatal (Real decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial; Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto anteriormente citado) y un segundo capítulo de Derecho Supletorio Estatal al que dan cuerpo, por una parte el Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y el Real Decreto 2960 /1976, de 12 de noviembre, y por otra el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial y el Decreto 2114 /1968 de 24 de julio. La segunda parte está dedicada al

Plan de Vivienda y Suelo para el periodo 2002-2005 , la cual se inicia con el Real Decreto 1/2002 del Ministerio de Fomento, de Medidas de financiación de actuaciones protegidas del citado Plan para Vivienda y Suelo. Esta parte central del volumen es jalonada con un anexo que comprende una síntesis explicativa de las medidas de financiación para actuaciones protegibles en el periodo citado 2002-2005 así como cuadros resumen de las disposiciones de dicho Plan Estatal. La tercera parte se destina a reunir de forma genérica la normativa en materia de vivienda (1979-2004) de las Comunidades Autónomas , en este epígrafe se dedica un capítulo especial y más concreto a las importantes disposiciones de la Comunidad de Madrid en 2003-2004 con su Plan de Viviendas de la Comunidad de Madrid (2005-2008) y el Plan de Vivienda Joven.

Una interesante visión a nuestro entorno comunitario viene a completar esta obra recogiendo en sendos capítulos la legislación de las Comunidades Europeas en materia de vivienda así como las cuestiones planteadas en torno a dicha cuestión en este ámbito, en busca de una aproximación de las legislaciones nacionales para la mejor coordinación y desarrollo económico en la cuestión de los Estados miembros.

Esta voluminosa obra destinada a profesionales del sector sin olvidar a los consumidores, enfoca su estudio legislativo en torno a la cuestión de la vivienda pero se centra de forma específica, como ya indica su mismo título sobre las llamadas viviendas de Protección Oficial. Y uno de los aspectos fundamentales que subyacen y dan cuerpo al mismo, como se puede desprender de la propia normativa es el de la financiación . No es extraño pues que este volumen tras recoger la legislación mas

importante en la materia haga una exposición explicativa, si bien sintetizada, de las medidas de financiación para actuaciones protegibles en el ya anunciado y reciente período 2002-2005.

Así el Real-Decreto 2/ 2002, de 11 de enero y la modificación posterior en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, reguladores de esta materia, que servirá de referencia a posteriores disposiciones establecía como objetivos:

a) Promover, adquirir o ceder en arrendamiento viviendas con protección pública de nueva construcción; b) Cofinanciar la promoción de viviendas de promoción pública por Entidades Públicas; c) Adquirir viviendas construidas, acogidas y no acogidas a protección oficial; d) Fomentar viviendas de alquiler; e) Rehabilitar viviendas, edificios y áreas urbanas en proceso de degradación (...) e) Adquirir y urbanizar suelo para su inmediata construcción o para constituir patrimonios públicos, con destino preferente para Viviendas de Protección Oficial (VPO). De forma directa el art. 19 del R.D. 1/2002, de 11 de enero de 2002 establece igualmente ayudas estatales directas para pago de la entrada del precio de la vivienda.

La normativa señala como beneficiarios a personas físicas, individuales o agrupadas en comunidades de propietarios o personas jurídicas, públicas o privadas. Fijando una limitación de ingresos familiares en 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. La consideración de jóvenes a efectos de la vivienda se mantiene hasta los 35 años y la de mayores a partir de los 65 años, por lo que se indica la legislación de las Comunidades Autónomas atemperará a estas edades sus ayudas económicas.

Igualmente se establecen dos regímenes al efecto: Uno de carácter especial, para beneficiarios con ingresos familiares ponderados (IRPF) que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional (SMI) y otro general para beneficiario con IRPF que no excedan 5,5 veces el salario mínimo

interprofesional. Señalando asimismo que la ponderación de los ingresos se obtiene aplicando los coeficientes territorio y familiar (según el número de miembros de familia), que establece cada Comunidad Autónoma.

En cuanto a los precios de venta, precios de alquiler y sistema de financiación cualificada el texto, recogiendo fuentes del Ministerio de Fomento, ilustra en diversos cuadros todos los pormenores de los mismos.

Dentro de la compilación normativa de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda, ocupa capítulo destacado las importantes disposiciones dictadas por la Comunidad de Madrid en el periodo 2003-2004 en el que se ahonda en epígrafes tan importantes como la financiación cualificada, precios de viviendas protegidas, adecuación de precios de Viviendas Protegidas al Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio de 2004, Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, así como el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid para 2005-2008 y de forma especial el llamado Plan de Vivienda Joven, mediante Decreto 108/2004 de 8 de julio de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. El citado Plan incluye medidas de choque que contribuyan a facilitar el acceso en alquiler a los grupos de población con menor nivel de ingresos, fomentado la promoción de la vivienda para arrendamiento con un derecho de opción de compra sobre la misma a favor del inquilino.

La legislación de la Unión Europea en materia de vivienda también esta presente en este volumen a través de la confección de un repertorio que parte desde el mismo nacimiento de la Comunidad Económica Europea en virtud del Tratado de Roma de 25 de marzo de 1957 y su evolución hasta el momento actual.

Como cierre de esta completa compilación normativa se recogen una serie de

ocho anexos, expresión de diversas leyes y decretos cuyo articulado repercute en alguna de sus disposiciones en la materia estudiada. De esta forma se reflejan entre otras, la Ley 24/ 1984, de 29 de junio sobre modificación del tipo de interés legal del dinero; la Ley 26/1984, de 19 de julio para la defensa de los Consumidores y Usuarios; Orden del M.º de la Presidencia de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios; Ley 2/1994 de 30 de marzo (Jefatura del Estado) sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

Esta extensa compilación editada en el año en curso contempla por último, dado el carácter consultivo de la misma, tres índices que a buen seguro facilitarán el discurrir por los diversos aspectos de las normas recopiladas. Así los índices sistemático, cronológico y analítico de cada una de las disposiciones expuestas al final del texto sirven de guía y ayudan al lector a situarse con prontitud en la cuestión deseada. ■

## Valoración de los bienes inmuebles e impacto económico en la Empresa

Luis Alberto Fabra Garcés

*Ministerio de Economía y Hacienda*  
ISBN: 84-85482-42-5

El presente libro configurado como manual es expresión directa de la tesis doctoral presentada por su autor, en la Universidad de Zaragoza.

Tomando en consideración la enorme relevancia en una sociedad como la nuestra de los bienes inmuebles y especialmente de su valoración, así como el hecho de representar tales bienes inmuebles en la mayoría

de los casos el componente más significativo del patrimonio de los ciudadanos, este texto arrancado de la diversas teorías económicas del valor (clásica, marxista, neoclásica, keynesiana) y de los conceptos de valoración y valor en los distintos ámbitos y perspectivas, se adentra en el estudio de los procesos de valoración de bienes inmuebles, estudio que se inicia de una manera conceptual en la idea de acercar de manera más eficaz a la praxis en la que finalmente deriva.

Este trabajo no hace recaer de forma exclusiva su hondo análisis en el objeto estudiado esto es los bienes inmuebles y su valoración sino que lo conjuga y lo hace extensivo a la repercusión que tales cuestiones recaen en el ámbito de la Empresa. Este aspecto igualmente central del estudio le otorga un carácter no solo complementario sino también muy novedoso.

Se considera así que desde una perspectiva empresarial, los bienes inmuebles, se configuran como uno de los componentes más significativos de sus activos, pero se hace observar que más allá de esta circunstancia, la valoración inmobiliaria representa la garantía para el desarrollo de importantes actividades económicas fundamentalmente vinculadas con el sector financiero.

A este respecto son puestas de ejemplo la garantía hipotecaria de préstamos, la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, o el patrimonio de los fondos de pensiones.

Se indica a este propósito que es precisamente la magnitud y riesgo que todo ello representa, en particular para el ámbito empresarial, una de las razones que ha conducido al desarrollo de este estudio abordando la problemática existente dentro de este interesante campo y con la intención de alcanzar el mayor grado de racionalidad posible en el desarrollo de los procesos de valoración inmobiliaria.

Una vez obtenido en el inicio del trabajo el marco teórico acerca de los fundamentos del valor, el texto sigue su curso en el estu-

dio del bien del objeto de valoración, es decir, los bienes inmuebles, fundamentalmente a través del análisis de la dimensión económica que configura su valoración desde muy diversos campos. Entre los objetivos marcados a este respecto aparece en primer lugar la descripción de los bienes inmuebles fundamentalmente mediante la identificación de sus características principales, haciendo especial incidencia en aquellas que justifican una consideración diferenciada de los procesos de valoración. Dicho análisis llevara a proporcionar una visión general acerca de los bienes inmuebles y su valoración desde una perspectiva finalista, es decir, como bienes de uso considerando la orientación de aquellos agentes donde los bienes inmuebles son necesarios para su normal desarrollo, fundamentalmente a través del examen de los mismos con respecto a su repercusión en el ciudadano. Es la parte segunda del texto: *Los bienes inmuebles. Un enfoque como bienes de uso (perspectiva del ciudadano)* donde se pretende alcanzar dichos objetivos.

Recogido lo que puede considerarse como fundamento necesario para el desarrollo de los procesos de valoración así como la descripción del objeto de análisis centrado en la dimensión económica de su valoración y el riesgo asociado a la existencia de desequilibrios, la investigación se adentra en el desarrollo de lo que constituye el núcleo básico de este trabajo como es el conjunto metodológico existente en relación a los procedimientos de valoración inmobiliaria formado fundamentalmente por los métodos: Método del Coste, Método de Comparación, Método de Capitalización y Método Residual. El objetivo en este caso se sustanciará en el alcance y logro de los fundamentos de lo que debe suponer la actividad de valoración inmobiliaria.

Junto a estos métodos, vinculados especialmente a los procesos de valoración inmobiliaria, esta muy presente de igual forma el método de valoración catastral destinado a los bienes inmuebles en el que

se advierte de una finalidad fundamentalmente fiscal y una metodología eminentemente legalista, naturaleza que hace que su aplicación tenga un carácter particular y bien diferenciado.

En esta exposición sobre el método de valoración catastral, al igual que en los otros enunciados se hace un estudio completo desde su aproximación conceptual hasta la formulación jurídico-administrativa y práctica mediante su plasmación en las consiguientes expresiones matemáticas, que derivará en la pertinente fijación del valor catastral en cuestión.

Este análisis otorga al sistema de valoración catastral desde el punto de vista práctico, un significado escaso ya que su notable divergencia con respecto a las apreciaciones de mercado produce que, fuera del ámbito fiscal, sea una estimación de valor totalmente inaplicada. Desde este planteamiento se aboga a realizar un esfuerzo para conseguir unas apreciaciones de valor más cercanas a la realidad, con algunas propuestas al respecto como reducir la tasa impositiva, si se desea mantener la carga fiscal. De este modo se argumenta, se alcanzaría el mismo efecto fiscal, pero con una información más ajustada a la realidad.

En la parte final este libro tomando un carácter eminentemente didáctico, expone un trabajo de campo en donde en base a los desarrollos analizados se contrasta la aplicación práctica de la actividad de valoración inmobiliaria por parte de las sociedades de tasación. De esta manera se trabajará con un conjunto de casos representativos pertenecientes a agencias situadas en la ciudades mas singulares de nuestro país, buscando obtener, información general acerca de cada uno de los métodos de valoración inmobiliaria. Este capítulo se complementa con un análisis empírico sobre la valoración inmobiliaria en las sociedades de tasación donde se profundiza sobre los distintos métodos de valoración aplicados, especialmente en sus factores de riesgo y eficacia.

Cabe señalar finalmente que la estructura de este texto permite no solo la inclusión de interesantes tablas y gráficos acerca de toda la materia estudiada y relacionada, sino también un extenso y práctico capítulo donde se reúne toda una batería de conclusiones de cada uno de los epígrafes desarrollados. ■

## El proceso Contencioso-Administrativo

Ley 29/1998, de 13 de julio,  
Reguladora de la Jurisdicción  
Contencioso-Administrativo

Francisco Ruiz Risueño

Editorial: COLEX

ISBN: 84-7879-907-9

Surge esta publicación con la finalidad de profundizar en el estudio y análisis del proceso contencioso-administrativo al amparo de la Ley Jurisdiccional (Ley 29/1998, de 13 de julio) y cuyo texto completo es recogido en la misma. Si bien se advierte en el mismo prólogo la intención de la obra de llamar la atención en torno a tres cuestiones señaladas específicamente: La primera de ellas gira en torno a lo que se considera obsesión por convertir todo derecho e interés particular, cualquiera que sea su condición y naturaleza, se indica, en un derecho fundamental y, en consecuencia, digno de amparo constitucional. La segunda la cual se estima consecuencia de la ya citada, radica en el intento permanentemente de reducir, incluso de eliminar, los medios e instrumentos que las Administraciones Públicas necesitan para el cumplimiento de sus fines.

La tercera de las cuestiones en las que esta obra quiere hacer hincapié, alude al excesivo poder que, incluso por vía legal, que se viene concediendo a los órganos

jurisdiccionales, de suerte que, —excediendo de su excelsa y noble función jurisdiccional— invaden funciones y competencias reservadas a los demás poderes del Estado. Tales preocupaciones tendrían como corolario la expresión recogida en el texto y surgida el debate parlamentario de la Ley que concretaba la cuestión en los siguientes términos: *El Gobierno, a gobernar; los jueces a impartir justicia*, que en definitiva, es para lo que están, lo que por otra parte se añade es señalado de extraordinaria importancia para el sistema democrático. Aportar así, diversas consideraciones sobre tan importantes cuestiones constituye uno de los objetivos de este libro destinado en su quinta edición al análisis del proceso contencioso-administrativo así como al examen de las nuevas reformas legislativas que desde la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente han supuesto las modificaciones directas e indirecta de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

El contenido del volumen se estructura sin abandonar en ningún momento su carácter didáctico en ocho capítulos los cuales arrancado de planteamientos básicos: nacimiento del derecho administrativo como presupuesto necesario del proceso contencioso administrativo va adentrándose en la materia en capítulos sucesivos: Principios inspiradores del Sistema Contencioso-Administrativo español; Naturaleza de dicho orden jurisdiccional, Sujetos del proceso Contencioso-Administrativo, ocupando la parte central del libro un exhaustivo estudio al objeto y a cada una de las actuaciones que conforman el propio proceso. Este importante apartado que da título a esta publicación tiene su continuación, en los denominados: Terminación del Proceso, e interposición de recursos que caben a los que se añade como modo de profundización del un último epígrafe en el que se constatan otras peculiaridades del Proceso Contencioso Administrativo.

El libro aborda todos estos contenidos a la luz de la nueva Ley 29/1998 de 13 de

julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, analizando y contrastando igual que sus contenidos las principales modificaciones en la materia con respecto a la anterior normativa (Ley 27 de diciembre de 1956). Como indica la Exposición de Motivos, las cuatro décadas transcurridas desde que aquella Ley se aprobó han traído consigo numerosos y trascendentales cambios, en el ordenamiento jurídico de las instituciones político-administrativas y en la sociedad, contemplados ahora en la nueva normativa y analizados y valorados en este texto desde un enfoque jurídico.

Así, la nueva Ley en el ámbito y extensión de la Jurisdicción Contencioso-administrativa actualiza el mismo concepto de Administración Pública válido a los efectos de la Ley, en atención a los cambios organizativos que se han venido produciendo y en conexión con lo que disponen otras Leyes. Se confirma igualmente la sujeción al enjuiciamiento de la Jurisdicción Contencioso administrativa de actos y disposiciones emanados de otros órganos públicos, cuando dichos actos tienen por su contenido y efectos, una naturaleza materialmente administrativa.

En cuanto a los órganos de la Jurisdicción y, sus competencias, la novedad más importante consiste en la regulación de las competencias de los Juzgados de lo Contencioso administrativo, mediante un sistema de lista tasada. En la elaboración de dicha lista se ha tenido en cuenta la conveniencia de atribuir a estos órganos unipersonales un conjunto de competencias relativamente uniformes y de menor trascendencia económica y social, pero que cubren un elevado porcentaje de los recursos que cotidianamente se interponen ante los órganos de la Jurisdicción.

En la regulación de las partes en el proceso Contencioso-Administrativo la reforma se limita a recoger las correcciones efectuadas por otras normas posteriores sistematizando los preceptos de la manera más sencilla posible.

El libro se hace eco de la afirmación de que tales preceptos, reflejados por otra parte en los capítulos del Título III de la Ley estudiada contienen las modificaciones más importantes que la Ley introduce en nuestro sistema de control judicial de la Administración. Tal hecho se valora como una superación de la tradicional y restringida concepción del recurso contencioso-administrativo como una revisión judicial restringida de actos administrativos previos, es decir, como un recurso al acto, al tiempo que denota la finalidad de abrir definitivamente las puertas para obtener justicia frente a cualquier comportamiento ilícito de la Administración. Si bien igualmente, se ha considerado necesario diferenciar las pretensiones que puede deducirse en cada caso, pues la evidente diversidad de actuaciones y omisiones que pueden ser objeto del recurso no permiten seguir configurando a éste como una acción procesal uniforme.

En esta línea y dentro del capítulo que examina, el objeto del Recurso Contencioso-administrativo, se establecen cuatro modalidades de recurso: el tradicional dirigido contra actos administrativos; el que de manera directa o indirecta, versa sobre la legalidad de alguna disposición general, que precisa de algunas reglas especiales, el recurso contra la inactividad de la Administración y el que se interpone contra actuaciones materiales constitutivas de vía de hecho.

El capítulo clave de la regulación del procedimiento Contencioso-administrativo ordinario, se basa en un seguimiento sobre el esquema procesal de la legislación anterior, a pesar de las muchas modificaciones introducidas, al tener en cuenta la experiencia práctica y las aportaciones doctrinales. Por otra parte se han establecido normas especiales para diferenciar tipos de recursos que no precisan de un procedimiento especial.

Constituye una novedad importante en este capítulo la introducción de un proce-

dimiento abreviado para determinadas materias de cuantía limitada, basado en el principio de oralidad.

Cabe señalar finalmente que este libro, múltiples cuadros donde se sintetiza a modo de resumen los epígrafes tratados. De la misma manera y con un carácter igualmente divulgativo se incluye diversos formularios donde se contemplan supuestos prácticos, basados en hechos reales, relativos a las diferentes fases y formas del Proceso.

## El Derecho Real y su publicidad, la tradición, la relatividad de la propiedad y el carácter de la inscripción. La valoración de nuestro sistema

Cuestiones de Derecho Inmobiliario

Lino Rodríguez Otero

Editorial DIJUSA

ISBN: 84-95748-61-4

Esta publicación que gira en torno a diferentes conceptos y teorías directamente relacionadas con el objeto central: Cuestiones de derecho inmobiliario, concebido igualmente desde un enfoque abierto y descentralizado, determina sin embargo claramente en su mismo preámbulo dos finalidades: Una de ellas consiste en exponer determinadas ideas sobre la publicidad de los derechos reales, la relatividad de la propiedad y el carácter de la inscripción en nuestro Derecho.

La otra finalidad derivaría de la llamada *doctrina minoritaria* (expuesta por el catedrático de derecho Civil Antonio Gordillo Cañas) que sostendría la idea de que la inscripción es publicadora del derecho real o de apariencia, sin que intervenga para nada

en su constitución. Las derivaciones de tal doctrina que igualmente considera que la publicidad registral es un remedo de la publicad y que solo puede ser tenida en consideración cuando hay terceros, es rebatida en este libro al terminar de *atacar* tal doctrina el único caso en que la inscripción es constitutiva o, cuando menos necesaria, para la existencia o eficacia del derecho real, es decir, la constitutividad se puntualiza, de la inscripción de la hipoteca.

La consecución de tales finalidades se fundamenta en el desarrollo de una exposición diáfana a la que da cuerpo un puntual examen sobre las siguientes cuestiones consideradas fundamentales: La evolución de la noción del derecho real; La publicidad de los derechos reales; La tradición como modo de adquirir; La relatividad de la propiedad; El carácter de la inscripción general; La inscripción constitutiva de la hipoteca; La valoración de nuestro sistema.

Los primeros temas que ocupan los primeros capítulos de esta obra y como base para el mejor seguimiento del resto de los contenidos desarrollan un interesante análisis sobre la evolución histórico-jurídica de conceptos y acciones sustanciales al nacimiento del derecho inmobiliario.

De esta manera el libro arranca sobre el origen de la distinción entre los llamados derechos reales y personales remontándose a los pueblos primitivos y a la antigua Roma. El estudio se completa con la exposición de lo que las distintas y numerosas doctrinas y teorías desde la clásica, hasta las unitarias (concepción realista, teoría obligacionista) pasando por la ecléctica, entienden por dicho conceptos cuya plasmación en su momento y a lo largo del tiempo serán generadores de efectos jurídicos y por tanto de Derecho desarrollando a la vez nuevas situaciones objeto igualmente de regulación.

Paralelamente a este estudio sobre la evolución y la configuración de la idea del derecho real, diversos expertos en la materia realizan una valoración de los plantea-

mientos que configuran las distintas corrientes al efecto, así como de su repercusión en el Derecho.

La cuestión de una suerte de publicidad asociada a los llamados derechos reales, es valorada inicialmente en este estudio como una cualidad de los mismos. A este respecto se sostiene frente a diversas teorías que la protección que se confiere al titular de un derecho real debe concordarse, en el tráfico jurídico, con la que es preciso suponer a favor de las personas, que, al confiar en la apariencia o en la constatación en el Registro (instrumento especialmente creado para hacer notoria la existencia y vigencia de un derecho), han verificado un negocio de adquisición razonablemente seguro, pues han adquirido de quien parece o se presenta (porque así se lee en el Registro) como titular del derecho objeto de transmisión.

El estudio que contrapone distintas teorías en torno al grado connatural de alguna forma de publicidad, que impone la misma naturaleza del derecho real expone de forma somera, pero ilustrativa lo que puede considerarse precedentes históricos de la publicidad en diversos Derechos, entre otros, el de determinados pueblos orientales, el egipcio, el griego el romano, el germánico y el nuestro propio –en cuya formación influyeron elemento romanos y germánicos– así como las ideas de algunos hipotecaristas y expertos en Derecho civil.

La insistencia en el desarrollo de las diversas manifestaciones de publicidad en el tiempo y no solo cuando se trata de derechos reales sino también cuando se refiere a otras instituciones se justifica al derivarse de la misma aspectos esenciales que configuran hoy las principales ramas del derecho inmobiliario.

La parte final de este capítulo se concretará en un examen central sobre la Publicidad Registral, con epígrafes referidos entre otros a la Publicación; Notificación; Forma; Formalidad; Declaración y Publicidad como objeto del Registro. Y es

precisamente a partir de tales exposiciones y de forma especial las sucesivas donde la condición de registrador de la propiedad del autor de esta obra cobra toda su virtualidad al tratar los capítulos referentes a: La Tradición como modo de adquirir, La relatividad de la propiedad y los referidos al carácter de la inscripción en general así como La inscripción constitutiva de la hipoteca, de carácter estos más técnico.

A partir de la consideración de la tradición en el campo del Derecho de un significado más restringido, entendiéndose en dicho ámbito, como la entrega, que es consecuencia de un contrato al cual da efectividad, de modo que con el concurso de ambos, se transmite la propiedad a favor del adquirente, el estudio hace un seguimiento de cómo ésta evoluciona, opera, se complementa y conjuga, con otros elementos e instituciones con virtualidad igualmente jurídica, que la convierten en una cuestión a veces polémica pero sustancial en la regulación específica de nuestra normativa. Perfilada esta cuestión, el libro determina los distintos aspectos que toma la tradición en su vertiente jurídica tales como: El modo de adquirir (la llamada tradición real, las formas de *traditio ficta*, la tradición instrumental) La tradición como obligación del vendedor, La tradición como generadora de la posesión, hasta llegar a un último epígrafe en el que se plantea el problema de si el Registro *se inhibía* respecto a la misma.

Las reflexiones en torno al tema de la relatividad de la propiedad, otra cuestión esencial en la configuración del derecho inmobiliario e igualmente enriquecedora por los contrapuestos enfoques recibidos, se contempla en este libro desde un planteamiento inicial, como algo contrario a un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo como así fue valorada durante bastante tiempo, hasta la sustitución de tales expresiones por otras actuales acordes con el texto, en las que al hablar de la propiedad se concreta ésta en términos muy distintos, que la determinan como un derecho gene-

ral, abstracto y elástico. La cuestión se plantea de esta manera, como punto de partida y en el sentido de saber quien puede ser considerado como propietario con tales características. Y aquí la relatividad de propiedad se considera poder observarse, no solo desde el punto de vista histórico, sino también desde el actual, tanto por lo que se refiere a su reconocimiento en el proceso, como en lo que respecta a su transmisión y adquisición.

Esta publicación que esta precedida por una introducción sobre la influencia más notoria, se desea apostillar, de lo que comúnmente se cree del derecho germano sobre nuestro ordenamiento y que se presenta apoyada por numerosos argumentos histórico jurídicos, desprendiendo cierto espíritu personalista y coloquial, se cierra con un capítulo de gran interés por su nove-

dad, y su completa apertura a estudiosos en esta materia. Este último apartado referido concretamente a la valoración que merece nuestro sistema hipotecario, recoge las opiniones –todas ellas argumentadas– de aquellos expertos acreditados que creen por un lado que el sistema es bueno, en contraste de los que consideran, que aún siendo bueno debe ser modificado, exponiendo algunas de sus objeciones, conjugando toda la exposición con la propia valoración del autor.

En la idea de que el presente estudio se quedaría incompleto si no se hiciese una referencia al futuro Derecho registral europeo, se aborda un breve pero interesante examen comparativo de los sistemas jurídicos que regulan esta materia en casa uno de los países de la Unión Europea. ■

M.<sup>a</sup> Cruz Crespo Martínez

