

## BIBLIOGRAFÍA

A cargo de: **Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO**

### Libros \*

**DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (Dir.): *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, ed. Lex Nova, Valladolid, 2013, 1492 pp.**

Hacía tiempo que se iba dejando sentir la necesidad de unos comentarios a la Ley hipotecaria. En realidad, una vez aparecidos éstos dirigidos por Andrés Domínguez Luelmo, más llama la atención que, con la profusión de comentarios a diversas leyes aparecidos en los últimos años, la Ley hipotecaria hubiese quedado orillada en estos trabajos. Porque se trata en efecto de uno de los textos legales de más importancia en el panorama sustantivo civil –en el que una valoración realista debe apartarse del formalismo propiciado por la pirámide normativa kelseniana–, y sin embargo, más allá de los comentarios interrumpidos en la serie «Comentarios al Código civil y Compilaciones forales», no existía hasta ahora un análisis exegético completo de la norma.

La obra colectiva viene, pues, a colmar una llamativa laguna de la literatura jurídica española, y ya sólo por esto debiera ser bienvenida. Pero, además, lo hace con criterio y solvencia, tanto en lo formal como en el contenido. En los aspectos más externos conviene destacar la cuidada presentación dispuesta por la editorial, en un extenso tomo único, culminado con la bibliografía y un útil índice analítico. También parece acertada la disposición externa de los comentarios a cada artículo, divididos internamente en epígrafes, y apoyados tanto en Sentencias y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como en referencias a la doctrina científica. En ese sentido, los comentarios resultan un acertado punto de encuentro entre la práctica de los tribunales y de la jurisprudencia cautelar y el análisis académico –reflejando así, al paso, el diverso origen de los autores de los comentarios, procedentes tanto de la Universidad como de la Notaría y el Registro–.

Pero, más allá de esos aspectos formales, o de propia concepción de los comentarios, es el contenido de éstos el que resulta de particular valía. Lógicamente, como no puede ser de otra manera, el lector no se encontrará de acuerdo con todos los puntos de vista allí expresados, precisamente porque los autores no eluden tomar postura ante los diversos problemas. Pero la toma de posición que se realiza se halla siempre razonada y, cuanto menos, carente de contradicciones internas –tan común, por desgracia, en las obras colectivas–, en cuanto que las series de artículos más estrechamente enlazados ha sido comentada por el mismo autor (así, por ejemplo, 32-34-37-69; 35-36; 199-206).

No es este el lugar, como bien puede entenderse, para hacer una exposición detallada de las opiniones vertidas en la obra. Pero sí me permitiré

---

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

hacer un breve espiguelo de entre algunos de los artículos fundamentales, pues la realidad es que la calidad del trabajo invita al lector a entrar en diálogo con los propios autores. Y así, pese a ser coherente con la doctrina mayoritaria española, reconozco no compartir las razones que llevan a sostener la doctrina del *numerus apertus* a la hora de constituir nuevos derechos reales por voluntad de los particulares: a mi juicio, el hecho de que la relación recogida en el artículo 2.2 de la Ley hipotecaria quede abierta no tiene que ver con la posibilidad de que las partes creen otros nuevos, sino con la necesidad de permitir que el legislador, que es quien puede hacerlo, dote de carácter real a nuevas figuras; mientras que la mención del 7 del Reglamento tampoco puede ser determinante, pues la atipicidad no la refiere a los derechos, sino a los contratos que los crean. En cambio, comparto plenamente con el comentarista la idea de que la inscripción excepcional de ciertos derechos obligacionales –arrendamiento, opción, retorno del arrendatario donde esté vigente– no transforma su naturaleza, sino que extiende a estas figuras la protección derivada del Registro.

La clásica polémica entre dualismo y monismo la aborda el propio director de la obra en los comentarios a los artículos 32 y 34. Con matizada posición, y siguiendo a Díez-Picazo, se inclina por la primera postura, rechazando que la adquisición onerosa y de inscrito formen parte de los requisitos exigibles al tercero protegido por el artículo 32. La argumentación está, ciertamente, bien llevada y la diversidad de puntos de vista bien recogida, por más que creo que siguen quedando en pie los argumentos más fuertes de la interpretación monista –el propio artículo 69, en cuanto a la necesidad de adquirir de inscrito, y el menor valor, en el Derecho español, de las adquisiciones a título gratuito, expresada en el artículo 1297 del Código civil y en la regla *potior est qui certat de damno evitando quam qui de lucro captando*–.

En fin, cada comentario brinda pie a nuevas reflexiones, y así se podría hablar igualmente, por citar otros muchos temas, del artículo 35, y de la sustitución del justo título de la usucapión por la inscripción, en una materia en la que creo que Morales Moreno argumentó hace años con mejores razones. O de los problemas interpretativos que abre la nueva redacción del artículo 149, en la que algunos autores han querido ver la admisión de una garantía autónoma. Y de la discutida interpretación del concepto de documento fehaciente a efectos del artículo 205. En estos y en muchos otros temas el lector y el especialista encontrará siempre razón fundada y argumentada del punto de vista del comentarista, así como exposición sucinta de las posiciones rechazadas.

Lógicamente, no puede ser de otra manera, dada la extensión y amplitud de la obra, hay comentarios de artículos que tal vez resultan más expuestos a la crítica. Así, el comentario del artículo 36 no ahonda quizá en algunas de las perspectivas que encierra el artículo y que puso de manifiesto José María Miquel en un trabajo publicado en el primer número de la Revista de Derecho Patrimonial. Lo mismo que el lector tiene la sensación de que el comentario al artículo 144 no afronta todos los retos que para la accesoriidad de las garantías supone esa norma, que da pie a que una hipoteca extinguida cobré nueva vida a través del Registro. E igualmente se hubiese agradecido una argumentación más amplia para desactivar la latente amenaza que para el sistema registral esconde el artículo 319 de la propia Ley. Pero se trata siempre de cuestiones menores, a veces incluso cuestio-

nes de gustos, que no desmerecen la calidad de la obra. Y es que el libro, en conjunto, presenta un perfecto punto de apoyo para cualquiera que quiera profundizar en nuestro sistema hipotecario.

Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO  
Profesor Titular de Derecho civil  
Universidad de Málaga

**ORDUÑA MORENO, Francisco Javier/MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz María: *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus-Tratamiento jurisprudencial y doctrinal de la figura*, ed. Civitas, Pamplona, 2013, 342 pp.**

No es fácil que en una obra coincidan oportunidad y profundidad. Hay autores que, con gran sentido de la oportunidad, hacen surgir sus obras en el momento preciso. No suelen ser obras sólidas. Las que lo son, como la que han escrito los profesores Orduña Moreno y Martínez Velencoso sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, con frecuencia ven la luz cuando su ocasión ya ha pasado. No ha sido el caso de la que presentamos aquí: si el presupuesto de la cláusula *rebus* es que las cosas han de torcerse, y mucho (especialmente en lo económico), para que se abra alguna posibilidad de revisión a los contratos desequilibrados, la obra de la que hablamos llega precisamente en un tiempo, no concluido todavía, de gran quebranto económico, al que llamamos, sin adjetivos (aunque los tiene), «la crisis».

Llegó la crisis hace ya siete años, y sorprendió a todos. ¿Quién estaba preparado entonces? ¿Lo estaba el sistema económico? ¿Lo estaban las instituciones financieras y regulatorias? ¿Lo estaba el Derecho? A la vista del número de normas producidas en materia de protección del deudor hipotecario y de las que todavía podrían venir (relativas al *fresh start*, por ejemplo), habría que afirmar que no. Lo cierto, sin embargo, es que, cuando la crisis se produjo, el Derecho civil no estaba completamente desarmado. Contaba, ni más ni menos, que con el principio de la buena fe, con el del *favor debitoris* y con la vieja institución que es objeto de estudio en este libro: la cláusula *rebus sic stantibus*. Otra cosa es que esas armas fueran entonces, o hayan sido después, suficientemente empleadas.

Por lo que respecta a la cláusula *rebus*, no codificada en España, aunque admitida por explícita, pero tímida, jurisprudencia, como estipulación tácita, implícita o sobreentendida en todos los contratos de larga duración, necesitaba de nueva formulación para que pudiera resultar, con crisis o sin ella, un remedio eficaz a la injusticia que puede ocasionar el cumplimiento de un contrato cuyo equilibrio ha quedado trastocado por la superveniencia de circunstancias imprevisibles. A esa nueva formulación y redefinición de los fundamentos, requisitos y efectos de la figura ha venido a contribuir decisiva y oportunamente esta obra.

Los dos profesores que han tenido el acierto de publicar este libro, son autores familiarizados con la materia. Martínez Velencoso es autora de dos