

división. Adicionalmente, se proyectaba también la responsabilidad solidaria de deudor principal y fiador, salvo que mediase pacto del beneficio de excusión. En ambos casos se pretendía, en consecuencia, apostar por la eliminación del carácter legal de ambos beneficios (de división y de excusión), aunque sí permitía su pacto expreso. Ahora bien, la propia autora detecta una carencia de la propuesta: no revelaba ante qué tipo de pluralidad de fiadores nos encontraríamos (si cotitulares de la obligación subsidiaria de fianza o de fiadores independientes). Y esta falta de previsión, podría ser superada al modo previsto en el Marco Común de Referencia (DCFR). El instrumento de *soft law* remite en el supuesto de deuda conjunta con función de garantía a las reglas generales de pluralidad de deudores (IV. G.-1:104); y para el caso de diversidad de garantes independientes, apuesta por la responsabilidad solidaria frente al acreedor (IV. G-1:105).

V. Y para concluir esta recensión, considero oportunas unas breves palabras sobre la autora, la Dra. Ginebra Molins, Profesora Titular de Derecho Civil en la Universitat de Barcelona. Para quienes la conozcan no le sorprenderá en absoluto que esta recensión se haya iniciado con una referencia a lo magistral del trabajo— incluso les bastará con tener conocimiento de la monografía al margen de estas páginas. Y no se trata de un halago fácil y de cortesía habitual en el ámbito doctrinal. Desde hace ya unos cuantos años—hasta donde puedo recordar, al menos desde 2014— he tenido la ocasión de seguir su trayectoria científica. Pese a que los temas de investigación que nos han unido desde entonces están bastante alejados del actual, el *modus operandi* de la autora es el mismo: agota hasta la extenuación las fuentes, bebiendo directamente de las originales aun cuando no sean de fácil acceso en la era digital, identifica y aísla los problemas jurídicos de la institución concreta y no teme a la hora de combinar una visión crítica con posibles soluciones. En definitiva, se trata de una investigadora rigurosa y concienzuda, cuya obra ahora recensionada está embebida de estas cualidades, presentando un innegable valor científico, y un potencial valor de transferencia—equivalente a su toma en consideración de cara a una futura regulación catalana en el Libro Sexto del CCCat e incluso, aunque no sea el objetivo declarado de la monografía, de una eventual reforma del CC.

Marta OTERO CRESPO

Profesora contratada doctora de Derecho civil
Universidade de Santiago de Compostela

RAMS ALBESA, Joaquín (dir.) LACRUZ BESCÓS, Jose Luis/VIGIL DE QUIÑONES OTERO, Diego (Coord.): *La fe pública registral (Tratado de Derecho Civil, tomo X)*, Dykinson, Madrid, 2021, 604 pp.

El tomo X del *Tratado de Derecho Civil* que nos ocupa forma parte de una extensa y completa obra de apoyo a la docencia del Derecho Civil de la que solamente se publicaron algunos tomos, y que por lo tanto resultó inacabada.

El tomo X a que se referirán estas líneas, fue dirigido por Joaquín Rams Albesa y ha sido coordinado por José Luis Lacruz Bescós, y por Diego Vigil de Quiñones Otero, lo que, como aclara la nota introductoria de que va precedido el texto, hace de él «un eslabón en la cadena de la tradición fundada por

José Luis Lacruz Berdejo», ya que el llorado Profesor Rams Albesa fue su discípulo directo, y ha tenido a su cargo no solo la dirección de la obra, sino también su notable y esclarecedor prólogo.

El autor de esta nota bibliográfica, no fue discípulo directo del maestro Lacruz Berdejo, aunque sí admirador y beneficiario de su obra manualística, los *Elementos de Derecho Civil*, en coautoría el Prof. Sancho Rebullida, y desde luego de su magnífico *Derecho Inmobiliario Registral*, en el que nos iniciábamos en la materia los estudiantes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Valladolid (como otros muchos), en las décadas de los sesenta y setenta del pasado siglo.

Pues bien, la obra que nos ocupa, como se desprende de su título, abarca junto al Derecho Inmobiliario registral otros aspectos del Derecho Registral, ya que trata de la fe pública registral más allá del Registro de la Propiedad, aunque sin pretender resultar exhaustiva respecto de todos los registros «más allá del Derecho civil» materia a la que se limita, lo que excluye aquellos que se insertan entre los temas propios del Derecho Mercantil y del Derecho Administrativo.

En cualquier caso, la obra se inicia con una primera parte dedicada a la fe pública en general, a cargo del reconocido hipotecarista Lino Rodríguez Otero, quien de modo muy didáctico, expone el concepto de fe pública y sus clases en el ordenamiento jurídico español, caracterizando sucesivamente la fe pública judicial, la fe pública notarial, la fe pública registral, y la fe pública administrativa. Como impone el título de la obra, este apartado trata en general de la fe pública, pero desarrolla con mayor extensión y pormenor la fe pública registral como objeto central de la obra.

La parte II titulada «El registro de personas», es obra de José Luis Lacruz Bescós, Registrador de la Propiedad y autor de varias publicaciones en materia de publicidad registral, que en un extenso trabajo de más de 90 páginas desarrolla lo relativo al Registro Civil, partiendo de los principios rectores del mismo (legalidad y publicidad especialmente), para contemplar a continuación su «factor humano», es decir el encargado del Registro, y su «factor material», las oficinas registrales (central, generales y consulares) así como su organización y sus medios, para llegar al estudio de la inscripción en general y de las distintas clases de inscripciones en particular, comenzando por la de nacimiento, que presenta aspectos muy novedosos en su procedimiento y en sus presupuestos de derecho material, dados los cambios legislativos en lo relativo a la filiación y a la identificación mediante el nombre y apellidos.

Continúa el autor desarrollando lo relativo a la inscripción del matrimonio, del régimen económico, y de sus respectivas vicisitudes, para a continuación estudiar la inscripción de la defunción, y otras inscripciones como las de la nacionalidad y la vecindad civil, la emancipación y el beneficio de la mayor edad, la patria potestad y sus modificaciones, y las modificaciones de la capacidad recientemente modificadas por la ley 8/2021 de 2 de junio.

En materia de publicidad formal, se estudia el acceso directo, y las certificaciones de diversas clases, para terminar con un estudio de los recursos, los procedimientos registrales, las declaraciones con simple valor de presunción y las normas de Derecho Internacional Privado aplicables a la materia registral civil, así como la inscripción de documentos extranjeros.

Se trata de un compendio actualizado del que está muy necesitada la materia, por más que sean esperables todavía cambios ulteriores en mate-

ria tan inestable en la actualidad, pero que ofrece al lector una laudable y clara actualización.

La Parte III de la obra que nos ocupa se titula «El Registro de bienes: el Registro de la Propiedad, y comienza por un tratamiento introductorio cuyo encabezamiento es «El Derecho Inmobiliario registral», obra de D. Vigil de Quiñones Otero, Registrador de la Propiedad, y docente universitario en la materia así como autor de varias publicaciones, en la que se pasa revista al concepto, naturaleza, caracteres y contenido, función e historia de esta rama del Derecho que estudia la legislación hipotecaria desde sus orígenes.

Sigue a este capítulo otro titulado «Sistemas registrales en derecho comparado. La ubicación del Registro de la Propiedad Español en el derecho comparado. La organización del registro en España», a cargo de M. T. Touriñán Morandeira Registradora de la Propiedad y autora de varias obras en materia registral, que a lo largo del capítulo ofrece una muy completa visión histórica del Registro en España y de su inserción en el conjunto de sistemas vigentes en el mundo contemporáneo.

Seguidamente, un tercer capítulo se dedica un primer apartado al «Registro de la propiedad y la realidad física: la finca», realizado por J. Delgado Ramos, Registrador de la Propiedad y Notario, autor de numerosas publicaciones, que aborda el estudio desde las nociones de las nociones de folio real y finca registral, para adentrarse después en la identificación geográfica de las fincas y su georreferenciación, así como en la coordinación Catastro-Registro, y la interoperabilidad de la cartografía registral con otras cartografías oficiales.

Un segundo apartado titulado «La concordancia entre el Registro y la realidad física y jurídica extrarregistral», realizado por L. López Iglesias, Registrador de la Propiedad, y autor de varias publicaciones en la materia, que trata el tema indicado analizando los procedimientos orientados a lograr la concordancia. El primer tema estudiado es la inmatriculación de fincas, y los medios legalmente previstos a tal efecto. Sigue tratando las rectificaciones descriptivas, y la cuestión bien distinta de las diferencias de cabida, para terminar con el estudio de las modificaciones de las fincas por agrupación, división o segregación.

Un tercer apartado, del que es autor M. Matas Bendito, Registrador de la Propiedad, se titula «El urbanismo y el Registro de la Propiedad», con los siguientes epígrafes: «Evolución y marco legal», «Actos inscribibles», «Reparcelación y concentración parcelaria» e «Inscripción de edificaciones. División horizontal y complejos inmobiliarios», que explican su contenido.

El apartado cuarto, se titula «La materia inscribible y el valor de la inscripción», y su primer subapartado, obra del Registrador de la Propiedad I. González Hernández, comienza por estudiar los derechos y situaciones inscribibles, para seguir abordando el estudio de la titularidad registral, los requisitos e identificación de las personas titulares y la excepcionalidad con se acogen los patrimonios sin personalidad. Continúa este apartado con el estudio del principio de especialidad en cuanto a la finca, los titulares y los derechos inscritos, para concluir con la exposición los tipos de asientos registrales y sus respectivos efectos.

Su segundo subapartado se titula «La voluntad en el proceso de inscripción», apareciendo de nuevo como autor del mismo D. Vigil de Quiñones Otero, que partiendo de la voluntariedad de la inscripción, examina las excepciones de obligatoriedad de algunas inscripciones, así como las inscripciones de carácter constitutivo frente a las declarativas, así como el efec-

to cuasi-constitutivo que, unido al ingreso de la mayor parte de las fincas inscribibles por consecuencia de diversos procesos impulsados por la legislación agraria y urbanística del pasado siglo, podría justificar nuevos planteamientos. Estudia también el autor de este subapartado, la relación entre tradición e inscripción en la adquisición de los derechos reales, y la exigencia de causa para la inscripción, con la excepcionalidad consecuente del consentimiento formal.

El apartado V, titulado «Dinámica del Registro» comienza con un subapartado primero, obra del mismo D. Vigil de Quiñones Otero que versa sobre el procedimiento registral, los títulos inscribibles y el principio de rogación, y continúa con un segundo subapartado obra E. Rojo Iglesias, Registradora de la Propiedad, que trata del asiento de presentación y de los principios de prioridad y de rango hipotecario.

El subapartado tercero, a cargo de P. Pernas Ramírez, Registrador de la Propiedad, versa sobre el principio de tracto sucesivo, en sus vertientes material y formal, que tiene como excepciones los casos del llamado tracto abreviado, así como sus modalidades en los casos de representación y de elevación a público de contratos del causante por los herederos.

El apartado VI, bajo el título «Los recursos contra la calificación y sus efectos» es obra en su totalidad de R. Jiménez Rubio, Registrador de la Propiedad, y tras una introducción sobre el conjunto del sistema (calificación sustitutoria, recurso judicial y recurso gubernativo), estudia pormenorizadamente la calificación sustitutoria y el recurso gubernativo cuya resolución corresponde a la actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Seguidamente, el apartado VII titulado «La eficacia del Registro frente a terceros», se debe en lo atinente a eficacia defensiva contemplada en un primer subapartado, a J. Fenech Ramos, Registrador de la Propiedad, quien, partiendo de los principios de legitimación y fe pública registral como verdaderos pilares del sistema, estudia en primer lugar la eficacia defensiva derivada de las presunciones posesoria y de exactitud, así como de la ampliación «del alcance del principio de legitimación hasta los datos de hecho, y su proyección a los procesos, incluyendo la tercería registral cuando la finca esté inscrita a favor de persona distinta del deudor», y la efectación posesoria a través de la acción real registral.

El segundo subapartado, titulado «La eficacia ofensiva: legitimación y fe pública», se debe de nuevo a D. Vigil de Quiñones Otero, quien parte de estudio del principio publicidad en su doble significado de legitimación por una parte, y de oponibilidad y fe pública por otra, para estudiar clara y compendiosamente las teorías sobre el llamado tercero hipotecario y su adquisición de derechos reales, así como sus requisitos, para terminar por perfilar las excepciones a la fe pública registral y su ámbito de protección, así como la posible adquisición *a domino ex* artículo 1.473 del Código civil, para terminar con el estudio de la problemática que plantean las cargas legales.

El apartado VIII, bajo el título «La anotación preventiva» ha sido obra de E. Fernández Estevan, Registrador de la Propiedad quien estudia la anotación preventiva, su concepto y caracteres, para a continuación estudiar sus clases, su contenido, su práctica y posibles obstáculos, sus efectos, su duración y posible prórroga y su extinción por diversas causas. Por último, el autor dedica un apartado al estudio especial de las anotaciones de embargo (así como a las tercerías) y los efectos de su caducidad, y de demanda.

Continúa la obra el apartado IX, titulado «Rectificación de errores. Exactitud e inexactitud del registro. El expediente de liberación de cargas. La doble inmatriculación», obra de F. J. Gimeno Chocarro, Registrador de la Propiedad, quien comienza por tratar la inexactitud registral, para a continuación, estudiar sus causas y sus remedios, señaladamente la acción judicial de rectificación, y sus efectos. En cuanto a la rectificación de errores, una vez definida, se trata de su rectificación, que ha de ser a través de un nuevo asiento salvo que todavía no se haya firmado el asiento en cuyo caso es salvable, así como algunos supuestos especiales de rectificación.

El expediente de liberación de cargas se estudia a continuación, así como la cancelación de determinados derechos, cargas y gravámenes cuando no requiera la tramitación de expediente al efecto, de acuerdo con el artículo 210 de la Ley Hipotecaria o con el artículo 82.5.º del mismo texto legal.

Por último, estudia el autor citado la doble inmatriculación, su concepto, sus causas y sus efectos, así como el procedimiento para subsanar la doble o múltiple inmatriculación.

El apartado X y último, titulado «Publicidad formal», es también obra de F. J. Gimeno Chocarro, y comienza con un estudio del interés para instar tal publicidad en relación con la protección de datos de carácter personal por el Reglamento UE 2016/679, interés que debe ser conocido, legítimo y directo. Continúa el estudio con el tratamiento de los distintos medios de publicidad formal, es decir, la nota simple y la certificación, así como las clases de certificaciones y notas, aunque si quien consulta es autoridad, empleado o funcionario público por razón de su oficio o cargo, será posible al acceso telemático al contenido de los libros del Registro.

En fin, como puede deducirse del recorrido realizado por las tres partes de la obra que nos ocupa, se trata de un conjunto de trabajos cuya contemplación conjunta ofrece una exposición razonablemente compendiada, actualizada y bien sistematizada de la materia a que se contrae, es decir de la fe pública registral en sus aspectos atinentes al derecho civil, para cuya docencia ofrece un apoyo muy estimable, con posibilidad de ampliación y profundización en aspectos prácticos a través de la bibliografía que ofrece en algunos de sus apartados.

Se constituye así en un digno eslabón de esa tradición a que se alude en la nota introductoria, merecedor del agradecimiento de los docentes de derecho civil y en general del mundo académico.

José María DE LA CUESTA SÁENZ
Catedrático de Derecho civil
Universidad de Burgos