

SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a Elena-GAMBARO, Antonio (eds.): *Land Law in comparative perspective*, Kluwer Law International, 2002.

Nos hallamos ante un libro original. Su título denota el eje central alrededor del cual gira toda la obra, aunque sin mostrar ánimo de exhaustividad: pretende el estudio del derecho inmobiliario desde una perspectiva comparativista. Y quién mejor que dos reputados profesores e investigadores en el ámbito del derecho inmobiliario, como son la Dra. Elena Sánchez Jordán y el Dr. Antonio Gambaro, para aglutinar escritos de hasta quince participantes que son el resultado del Congreso anual que tuvo lugar en 2001 en Santa Cruz de Tenerife de la Asociación de la Ciencia Jurídica, dedicada entonces a esta compleja lid.

Si bien el tronco principal lo conforma el derecho inmobiliario y su estudio desde una óptica comparativista, dos son las constantes que planean sobre la obra: primero, la dicotomía propiedad privada vs. sus límites y controles privados (Registro, función social) y públicos (planeamiento urbanístico); el segundo, la conjugación de tres bloques de artículos: 1) los dedicados al Derecho comparado, 2) los dedicados al Derecho español y 3) los dedicados al contexto legislativo canario. Estas dos constantes hacen que esta obra sea única, en el sentido que puede interesar a investigadores y profesionales de cada uno de estos tres ámbitos, permitiendo incluso que uno pueda empezar de lo general a lo particular (del Derecho comparado al canario) o viceversa (del canario al comparado), así como estudiar los tres bloques por separado (que bien podrían haber quedado así claramente sistematizados en la obra).

Buques insignia del Derecho comparado inmobiliario lo son las contribuciones de Frank Upham y de Van Erp. El primero, muy recomendable para aquellos que quieran una radiografía de la regulación inmobiliaria en Estados Unidos de una manera clara, amena y descriptiva, sin complejidades ni excesivos detalles. El segundo compara el Derecho hipotecario en el *civil law* con el del *common law*, sin dar tampoco demasiados datos, pero sí mostrando un esfuerzo de condensación en las ideas y claridad en la exposición, para finalizar hablando sobre la armonización hipotecaria europea hasta lo que existía en 2001, que es poco si tenemos en cuenta la evolución que está sufriendo la Eurohipoteca desde 2004, en parte gracias al impulso que el grupo *The Eurohypotheec: a common mortgage for Europe* (www.eurohypotheec.com) está efectuando [Mucha bibliografía, así como lo más avanzado a este respecto en este momento, la encuentran en Drewicz-Tulodziecka, Agnieszka (ed.), *Basic guidelines for a Eurohypotheec*, Varsovia, mayo 2005, Polish mortgage credit foundation]. También puede hallarse un trabajo de Derecho comparado de García Cantero sobre el dualismo *numerus clausus vs. numerus apertus* en los derechos reales, debate que a menudo surge cuando se pretende alterar o modernizar/dinamizar el derecho inmobiliario e hipotecario de un determinado ordenamiento jurídico o a nivel europeo.

En el segundo bloque de artículos debemos destacar, como no podría ser de otra manera, las contribuciones de Pau Pedrón y de Carrasco Perera. El artículo del primero de ellos puede bien servir tanto para extranjeros que pretendan una introducción al Derecho registral español como para españoles –teóricos y prácticos– que quieran ver sistematizadas las virtudes de nuestro sistema registral. Efectivamente, se trata de un interesante recorrido por lo bueno y mejor del sistema registral español, al tiempo que se le compara con sistemas alternativos en otros ordenamientos jurídicos (especialmente destacan los resúmenes de virtudes del Registro de la Propiedad y su progresiva digitali-

zación; mucho más avanzada actualmente, como puede comprobarse en www.registradores.org). Naturalmente, el trabajo de Carrasco Perera, en la tónica de su excelente trabajo junto a otros autores en *Derecho de la Construcción y la Vivienda* (Dilex, 2005) que es un auténtico tratado de *housing* español, utiliza con gran fluidez las normas (de derecho público y privado) que van afectando a las transacciones inmobiliarias en España con algunos tintes comparativistas. Y hablando de *housing*, un trabajo interesante de Michael Schill en el libro sobre las barreras regulatorias al desarrollo de la vivienda en EEUU revela, desde una óptica neoliberal, cómo una ineficiente legislación urbanística e inmobiliaria puede impedir un eficaz desarrollo inmobiliario y provocar carencias o excesos de vivienda en diversas zonas de EEUU. Aprovecho, además, para reivindicar, una vez más, la necesidad de la constitución en nuestro país de unos estudios interdisciplinarios de la vivienda, que ayuden a comprender desde la óptica jurídica, económica, financiera, arquitectónica, geográfica, medioambiental, etc., este complejo fenómeno (como sucede en el Reino Unido y en Alemania, por ejemplo), que tan protagonista está siendo en los últimos años en el contexto social y económico de España.

La rúbrica del libro la marca el tercer bloque de contribuciones que, desde diversas ópticas (derecho privado y público, con especial atención al régimen de aguas), analizan el régimen inmobiliario en las islas Canarias (tanto desde el derecho público como desde el derecho privado) y el impacto de las diversas disposiciones legislativas.

El libro está escrito prácticamente todo en inglés, cuenta con artículos más concretos y detallistas y otros con pretensiones claramente generalistas pero sintéticas que dan al lector que pretenda leer el libro de principio a fin la misma sensación que ir bajando por un río con torrentes y aguas estancadas: mucha información –en ocasiones trepidante– y condensada, conjuntada con estudio de instituciones concretas y de distintos ámbitos geográficos, que bien pudieran evocar los grandes contrastes de las islas afortunadas.

Sergio NASARRE AZNAR
Profesor Lector de Derecho civil
Universidad Rovira i Virgili (Tarragona)

CORDIANO, Alessandra: *Sicurezza dei prodotti e tutela preventiva dei consumatori*, Padova, Cedam, 2005, pp. 282.

El comienzo de la investigación está dedicada al estudio del origen del Derecho sobre la seguridad de los productos: originariamente surgida en el ámbito de la política general de tutela a los consumidores –por tanto, de naturaleza sustancialmente económica– la seguridad de los productos adquiere posteriormente un valor eminentemente social. La evolución de tal política ha sido puesta de manifiesto en las intervenciones comunitarias habidas hasta 1985 y luego en el llamado «nuevo enfoque», que ha sido el origen de la promulgación de las directivas «verticales» (esto es, las relativas a la seguridad de productos específicos), de la normativa técnica y de la imposición del sistema de certificaciones de calidad. Finalmente, se ha promulgado la Directiva 92/59, sobre seguridad general de los productos, y las sucesivas modificaciones de 2001. En seguida se ve que esta normativa presenta elementos novedosos y también que adopta un enfoque diferente, en la medida que procura una mayor atención a la tutela de los consumidores, con una función principalmente pre-