

No puede olvidarse que en el BGB con la recodificación del Derecho de obligaciones existe una Parte general que contiene la definición precisa de los conceptos y las célebres cláusulas generales que facilita la incorporación de la cláusula general de buena fe con la perennidad que recoge el pensamiento jurídico del país. De allí como modelo a imitar ha ido a parar en el Derecho portugués y se tienen en cuenta en la reforma italiana. En nuestro derecho supone una «mirada hacia delante», por la ventana abierta desde que la reforma del Título preliminar introdujo reglas que no dejan de ser cláusulas generales.

Como valoración conjunta de este libro el hecho de dejar constancia de que la regulación puede ser de otra manera ya implica de por sí una llamada a la voluntad legislativa para diseñar el contenido normativo específico, y suministra una tarea propia de juristas a quienes incentiva y convoca a un atractivo espacio de colaboración. No es un problema aislado la defensa del débil por el Derecho. La línea del razonamiento seguido a lo largo de la exposición es concluyente y procura guiar al lector explicitando los conceptos que maneja. Ejemplo expresivo se encuentra en las preguntas qué se entiende por una cláusula abusiva, qué supuestos pueden comprenderse, qué tipos de control o intervención (pp. 231 ss).

Su preocupación por el respeto y cotejo de otras opiniones consta en la abundancia de citas (en 308 páginas figuran 524 citas), a las que se añade un índice bibliográfico con más de 30 páginas.

José Antonio DORAL GARCÍA

**LÓPEZ FERNÁNDEZ, Luis Miguel: *Legislación urbanística e inscripción registral a través de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado*, ed. Civitas-Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2009, 283 pp.**

1. La obra del profesor López Fernández objeto de esta recensión constituye una excelente sistematización de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre inscripciones de obras nuevas y actos de naturaleza urbanística. Las citadas resoluciones, agrupadas por materias, se exponen mediante un resumen de sus antecedentes de hecho y de su motivación jurídica. Asimismo, como señala el propio autor, en los capítulos seguidos con el sufijo «bis» se realiza una exposición de determinadas cuestiones doctrinales relacionadas directamente con las materias de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que son analizadas en el libro.

Se trata de una obra de carácter eminentemente práctico y aunque el objetivo perseguido por el autor era muy ambicioso, los resultados son, sin duda, sobresalientes. Esta monografía no sólo facilita el conocimiento de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sino que permite descubrir diversas contradicciones en la evolución de la doctrina de este órgano directivo. Muchas de las cuestiones abordadas en esta obra son complejas y muy técnicas. Sin embargo, el dominio de la materia por el profesor López Fernández queda una vez más acreditado en esta monografía al realizar una magnífica selección de las resoluciones de la Dirección General de

los Registros y del Notariado y un análisis agudo y preciso de cada una de ellas. Todo lo anterior, unido a la claridad de ideas del autor, permite afirmar que estamos ante una obra, pese a lo complejo de la temática, cuya lectura es sencilla, sin que esto signifique ausencia del rigor científico que debe caracterizar este tipo de trabajos.

2. En el *capítulo I* que lleva por título *Inscripción de las obras nuevas y sus modificaciones*, el autor analiza en primer lugar las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado referentes a los requisitos urbanísticos generales (escritura pública de obra nueva; acreditación de la licencia de obras; certificación del técnico; y obras realizadas en la zona de protección y la necesidad de contar con una autorización autonómica). En segundo lugar, examina las resoluciones del citado órgano directivo que se ocupan de la modificación de la declaración de obra nueva mediante el otorgamiento o modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal (incremento de plantas respecto de las previamente inscritas; incremento del número de elementos independientes sin incrementar el número de plantas; e interpretación extensiva de la legislación autonómica que impone licencia para la división horizontal). A continuación, se ocupa de las resoluciones relativas al cambio de uso del inmueble. El autor dedica el cuarto apartado de este capítulo primero al análisis del régimen transitorio tanto de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, como de las edificaciones constitutivas de infracción prescrita (aplicación del Derecho transitorio de la Ley 8/1990; aplicación de las leyes autonómicas y las obras anteriores a su promulgación; acreditación de la antigüedad de la obra). El quinto apartado se ocupa del análisis de las resoluciones de la Dirección General referentes a la aplicación extensiva de los requisitos urbanísticos establecidos para autorizar e inscribir escrituras públicas de declaración de obra nueva (inmatriculación de fincas edificadas mediante auto recaído en expediente de dominio y mediante escritura de venta complementada por acta de notoriedad, respectivamente). Finalmente, en el apartado sexto de este primer capítulo Luis Miguel López Fernández aborda el estudio de las resoluciones relativas a la acreditación del seguro exigido por la Ley de Ordenación de la Edificación (extensión de la garantía; excepciones a la obligación de asegurar; aplicación temporal de la norma; y las ampliaciones de una obra preexistente).

3. En el *capítulo I bis* titulado *Consideraciones generales: algunos problemas planteados por la inscripción de obras nuevas*, el profesor López Fernández realiza una serie de reflexiones doctrinales directamente relacionadas con la problemática expuesta en el capítulo I, centrándose especialmente en las siguientes cuestiones: *a)* la exigencia de licencia y certificación para modificaciones de edificios inscritos; *b)* la licencia obtenida por silencio y el rechazo expreso de una solicitud anterior; y *c)* determinados aspectos de Derecho transitorio.

4. El *capítulo II* se dedica a la *inscripción de divisiones y segregaciones*, abordando en primer lugar el tema de la licencia urbanística de división o segregación y sus distintos supuestos (licencia concedida expresamente; licencia concedida por silencio administrativo; la exigencia de licencia urbanística o la declaración de innecesariedad para las divisiones o segregaciones realizadas en suelo rústico y con respeto de la unidad mínima de cultivo; y, por último, se centra en las excepciones, esto es, en los supuestos de acceso al Registro de la Propiedad sin licencia). Seguidamente el autor se ocupa de

la extensión de la exigencia de licencia de división o segregación a otros documentos u otros actos jurídicos. En tercer lugar se centra en el análisis de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado relacionadas con la segregación de fincas, los complejos inmobiliarios y la propiedad horizontal (examina la diferencia entre la propiedad horizontal tumbada y el complejo inmobiliario; los supuestos concretos en los que, como regla general, no se exige licencia de división o segregación; las excepciones a los supuestos en que no se exige licencia para la división horizontal tumbada con fundamento en la legislación autonómica; y, por último, lo que el profesor López Fernández califica como «un caso desgraciado»: la inscripción de un complejo inmobiliario que da lugar a porciones de terreno independientes).

5. En el *capítulo II bis* que lleva por título *Consideraciones generales sobre los aspectos urbanísticos de la inscripción de divisiones y segregaciones*, el autor expone un conjunto de reflexiones doctrinales íntimamente relacionadas con la problemática expuesta en el capítulo II. Concretamente aborda las siguientes materias: *a)* los requisitos urbanísticos para inscribir divisiones y segregaciones de fincas; *b)* las divisiones y segregaciones en suelo rústico realizadas con anterioridad a la norma autonómica que las somete a licencia; *c)* el ámbito material de aplicación de los requisitos urbanísticos para inscribir divisiones y segregaciones; y *d)* en último lugar realiza unas breves reflexiones sobre la licencia de división o segregación otorgada por silencio.

6. El *capítulo III* de la obra objeto de esta recensión se dedica al análisis de la *inscripción de proyectos de equidistribución y expropiación forzosa y de sus modificaciones*. El profesor López Fernández se centra, en primer lugar, en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se refieren a aspectos específicos de los proyectos de equidistribución (fecha de aprobación definitiva y desafectación previa de las vías pecuarias; subrogación real; rectificación de errores materiales; imposibilidad de sustituir la adjudicación de finca a la Administración por pago en metálico mediante una modificación realizada por un convenio urbanístico; inscripción parcial de proyectos de equidistribución). En el segundo apartado de este capítulo analiza diversas cuestiones relacionadas con la afección de las fincas a las obligaciones derivadas del sistema de compensación (la nota marginal que publica la afección y el embargo de las fincas de los propietarios en procesos dirigidos contra la junta de compensación; la posibilidad de practicar una anotación preventiva de la demanda dirigida contra los titulares de las fincas resultantes por deudas de la junta de compensación; y la cancelación de la nota de afección y su prórroga). El autor en el último apartado de este capítulo se detiene en el examen de diversos aspectos relacionados con la expropiación forzosa (el título inscribible; la legitimación en los expedientes de expropiación forzosa y la eficacia del acta como título para la segregación de la parte expropiada; y la intervención del Ministerio Fiscal).

7. En el *capítulo III bis* titulado *Algunas consideraciones generales sobre los asientos relativos a los expedientes de equidistribución*, Luis Miguel López Fernández aborda, de manera crítica pero constructiva, el análisis doctrinal de las cuestiones que se han examinado en el capítulo anterior a través de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Concretamente se centra en las siguientes cuestiones: *a)* la nota marginal de iniciación del procedimiento de equidistribución; *b)* la inscripción del proyecto de equidistribución; *c)* los gravámenes inscritos sobre las fincas de origen y

la subrogación real; y *d*) los problemas adicionales planteados por la adjudicación en pro indiviso o de una sola finca en pago de varias.

8. En el *capítulo IV* bajo el epígrafe de *Inscripción de la enajenación y gravamen de fincas cuyo titular es una Administración Pública*, el autor se detiene en primer término en el examen de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado referentes a los contratos de enajenación y gravamen de fincas patrimoniales de la Administración (en concreto, se centra, por una parte, en el contenido de la escritura pública y, por otra, en la calificación del Registrador de la Propiedad y la necesidad de licitación pública). A continuación el profesor López Fernández aborda el análisis de lo que él denomina «vicisitudes del contrato»; esto es, la retrocesión de la finca a la Administración como consecuencia de la ineficacia del contrato. En tercer lugar, examina la materia referente al contrato de permuta de suelo por obra y la licitación pública. Posteriormente expone las resoluciones del órgano directivo referentes a las especialidades que presentan la transmisión o gravamen de las fincas patrimoniales de la Administración mediante convenios urbanísticos (en cuanto al título inscribible y en cuanto a la no necesidad de licitación pública). Finalmente, en quinto lugar el autor se detiene en el análisis de una materia de gran importancia práctica en los últimos años como son los contratos y convenios relativos al subsuelo situado bajo el dominio público (segregación, desafectación y venta del subsuelo bajo el dominio público).

9. El *capítulo IV bis* que lleva por título *Algunas consideraciones sobre los convenios urbanísticos y sus aspectos registrales* reproduce el esquema de anteriores capítulos con el sufijo «bis» y es dedicado por el profesor López Fernández a la exposición de diversas reflexiones de carácter doctrinal sobre la temática analizada en el capítulo precedente. Concretamente dedica especial atención a las siguientes: *a*) la eficacia *erga omnes* de las obligaciones y los actos de ejecución del planeamiento; *b*) las diversas maneras en que el convenio urbanístico puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad; *c*) la inscripción y los convenios sobre modificación del planeamiento a cambio de cesión de terrenos; y *d*) la inscripción registral de los contratos de la Administración que establecen permutas de suelo por obra.

10. El *capítulo V*, último de esta obra, se titula *Otros supuestos de inscripción de fincas a favor de la Administración. Anotaciones preventivas y notas marginales de condiciones de concesión de licencias*. El primer apartado de este capítulo se ocupa del análisis de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado referentes a la inscripción de fincas a favor de la Administración, cuando su adquisición no deriva de proyectos de equidistribución o de actuaciones derivadas de la expropiación forzosa (se detiene en las siguientes materias: el título inscribible y sus complementos; la adquisición derivada de convenios urbanísticos; la diferencia entre la cesión efectiva y el mero compromiso de ceder a efectos de la inscripción en el Registro del convenio urbanístico; el incumplimiento del convenio; y la adquisición como consecuencia del ejercicio de tanteos y retractos legales). En segundo lugar, el autor examina las resoluciones del órgano directivo en las que se aborda la materia de las anotaciones preventivas en procesos contencioso-administrativos o penales y su relación con la inscripción de resoluciones judiciales. Por último, en tercer lugar, se detiene en la interpretación que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha realizado de algunos aspectos de la denominada nota marginal de condiciones de concesión de licencias (requisitos formales y caducidad y efectos sobre la afección real).

11. Hasta aquí la descripción del contenido de la monografía del profesor López Fernández. Confío en que lo expuesto permita al lector de esta recensión apreciar el atractivo que tiene una obra de estas características: no sólo por su utilidad en cuanto que facilita el conocimiento de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sino también porque nos acerca, de forma crítica pero constructiva, a un sector cuya complejidad nadie discute.

A mi juicio, creo que sería conveniente, en próximas ediciones de la obra, incluir al final de la monografía un listado con la bibliografía más destacada sobre la materia y un índice con las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas. Ello resultaría sumamente útil a los lectores y completaría la abundante información que sobre una materia tan técnica se contiene en esta interesante monografía. En todo caso, quiero reiterar que la publicación de este libro es, sin duda, una buena noticia, pues aporta luz a un tema que tiene muchos claroscuros.

Máximo Juan PÉREZ GARCÍA