

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

D. Jerónimo González Martínez

Año LXXVIII • Julio-Agosto 2002 • Núm. 672

registrar, la administrativa y la judicial de los derechos de propiedad y aprovechamiento del agua.

En el capítulo XI se recoge el régimen legal de la propiedad minera; en el XII, la propiedad urbanística donde se regula el tratamiento del suelo, sujeto a las múltiples delimitaciones administrativas que todos conocemos y en el libro se detallan. El capítulo XIII sirve para exponer el régimen legal de la propiedad de casas por pisos, del que ya el autor publicó una obra monográfica, recogiendo las últimas reformas legales que han perfeccionado la regulación. Por fin, el capítulo XIV estudia los complejos inmobiliarios privados, cuya naturaleza jurídica es discutible, habiendo quedado su regulación absorbida en la nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal.

En todos los capítulos de estas propiedades especiales el autor incluye un apartado final donde expone el dato y las circunstancias sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes figuras, dejando así completa y cerrada la materia especial.

Poco tenemos que añadir para dar una idea de que el libro constituye un estudio serio y amplio que debe constituir un vademécum indispensable para los profesionales que tengan relación con esta institución de la propiedad. Hay que felicitar a su autor por haber conseguido una obra de total utilidad.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

DE DIOS DE DIOS, SALUSTIANO, y otros autores: *Historia de la propiedad en España. Bienes comunales, pasado y presente*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2002. Un tomo de 652 págs.

Hace dos años comentamos en estas mismas páginas la aparición del primer tomo de esta *Historia de la propiedad en España*, referida a los siglos XV al XX, donde se reflejaba el Encuentro Interdisciplinar que tuvo lugar en la Universidad de Salamanca en 1998, con la colaboración del Colegio de Registradores, recogiendo las dieciocho ponencias que se desarrollaron sobre el tema.

En la misma sede y con igual patrocinio ha tenido lugar el II Encuentro, dedicado especialmente a estudiar el pasado y presente de los bienes comunales, que es, ciertamente, un asunto de incuestionable interés historiográfico y social, en cuanto encierra una gran riqueza de perspectivas, desde la historia agraria a la ecología. Por lo demás, como se nos dice en la presentación del libro, no se trata de una simple reliquia, ni de un encuentro de eruditos, pues el tema tiene plena vigencia, y en la actualidad, los pueblos siguen defendiendo hoy día sus bienes comunales, en cuanto éstos suponen una fuente de ingresos para los vecinos, los cuales encuentran en ellos variados aprovechamientos.

Las dieciocho ponencias que se contienen en este tomo atienden a una amplia perspectiva cronológica, que va desde las épocas medievales a la actualidad, y con un enfoque interdisciplinar se estudia la regulación de los bienes comunales en la época del liberalismo y la Ilustración hasta los tiempos constitucionales, a lo largo de una completa historiografía agrarista.

La primera ponencia tiene como autor a SALUSTIANO DE DIOS, y se titula *Doctrina jurídica castellana sobre adquisición y enajenación de los bienes de las ciudades*; en ella estudia lo que escribieron los juristas castellanos en torno a estos bienes en el período de 1480-1640.

JUAN GELAVERT GONZÁLEZ aporta su trabajo *Fisco real y fiscos municipales en Castilla*, referido a los siglos XVI y XVII, época de la que traza una acertada síntesis.

De los bienes comunales en Navarra y las Provincias Vascaas escribe LOURDES SORIA SESÉ; refiriéndose a los siglos XVI a XVIII, estudia la titularidad de la propiedad, la defensa de la propiedad concejil y las modificaciones, usurpaciones y enajenaciones de los bienes comunales en estas provincias.

Volviendo a Castilla, pero ya en los tiempos más cercanos, con el trabajo de JOSÉ RAMÓN MORENO FERNÁNDEZ titulado *La lógica del comunal en Castilla en la Edad Moderna: avances y retrocesos de la propiedad común*. Se estudia, en especial, la lógica de la propiedad en la Castilla preindustrial y la defensa del comunal castellano durante la Edad Moderna.

Comunales y propios en Valencia es la aportación conjunta de MARIANO PESET ROIG y PILAR HERNANDO SERRA, donde estudian ambas clases de bienes, no sólo en la capital valenciana, sino también en otros pueblos de la región, con atención especial a los expedientes de desamortización.

CARMEN MUÑOZ DE BUSTILLO estudia *Las tierras de Jerez. Suerte de sus usos y aprovechamientos comunales*. De unas 50.000 hectáreas que tenía el extenso patrimonio territorial jerezano a mediados del siglo XVIII, apenas quedan actualmente unas 7.000 hectáreas. A esto han quedado reducidas estas tierras comunales después de la Ley Madoz de 1855.

ALEJANDRO NIETO hace un extenso y cuidadoso examen del tema *Desamortización ilustrada y desamortización liberal de la propiedad agraria*, donde pone en duda que pueda hablarse propiamente de una verdadera y orgánica política agraria de la Ilustración, pues más bien se intentaban remedios aislados a los males del campo mediante colonizaciones interiores, repartimientos de tierras y arrendamientos.

Se hace una salida del ámbito peninsular para estudiar *Las tierras comunales en los pueblos de indios y su trayectoria en el Méjico independiente*, donde JOSÉ MARÍA PÉREZ COLLADO estudia las formas de la propiedad comunal en la época inmediatamente posterior a la independencia.

ELOY COLOM PIAZUELO aporta su ponencia *El proceso de formación del bien comunal y sus consecuencias: los aprovechamientos vecinales en Aragón*, que se dedica a estudiar el proceso de estos aprovechamientos antes y después de la ley desamortizadora de 1855, con las consecuencias que se produjeron al introducirse el concepto formal de bien comunal, y en especial por la aparición de una pluralidad de supuestos de tales aprovechamientos comunales.

Avanzando ya en el tiempo y acercándonos a la época actual, el Grupo de Estudios de Historia Rural nos presenta su estudio sobre *Propiedad y uso de los montes públicos en España (1855-1925)*, donde nos ofrece una panorámica de la idea y el concepto de monte público en ese período de tiempo, cuando se produce el fenómeno de la privatización de los aprovechamientos de los montes públicos.

JESÚS BALBOA LÓPEZ hace una amplia exposición de un tema candente en tierras galaicas, con su trabajo *Al margen de la ley: la defensa de los montes vecinales de Galicia (1848-1868)*, referido especialmente a la figura genuina de los montes vecinales en manos comunes, cuya subsistencia y vitalidad actual está fuera de duda. Estudia la marginación legal de esta propiedad y la defensa de los montes vecinales frente a la desamortización, frente a los Distritos Forestales, frente a la individualización y frente a la repoblación forestal.

Los bienes comunales desde la perspectiva socioambiental supone un estudio a través de la ecología que suscriben MANUEL GONZÁLEZ DE MOLINA, ANTONIO ORTEGA SANTOS y ANTONIO HERRERA GONZÁLEZ DE MOLINA, quienes califican de tragedia de los comunales el hecho de sus limitaciones con los cerramientos y los modos de uso de los recursos, lo que ha dado lugar, en algunos casos, a la desarticulación de la propiedad comunal.

Hay dos estudios jurisprudenciales en este tomo: el primero se titula *Aprovehchamientos comunales y propiedad individual. Un estudio sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, de JAVIER INFANTE MIGUEL-MOTTA y EUGENIA TORIANO PÉREZ; y el otro, *La consideración de los bienes comunales por la jurisprudencia a partir de la publicación del Código Civil*, de CARLOS J. MALOUQUER DE MOTES BERNET. La ponencia primera atiende a la jurisprudencia decimonónica del Tribunal Supremo, referida al debate entre los restos del comunismo y la propiedad individual; el otro estudio refleja la jurisprudencia posterior a la codificación.

El Registrador JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE afronta el aspecto registral en su ponencia *La relación de los bienes comunales y de dominio público en el Registro de la Propiedad*, donde analiza el concepto y las clases de bienes de dominio público, así como su naturaleza jurídica, para, a seguido, exponer la relación que existe entre esos bienes públicos y comunales con el Registro de la Propiedad y el reflejo de sus mutaciones en los libros registrales.

Termina el libro con dos estudios de tipo histórico. IGNACIO IRIARTE GOÑI analiza el período 1800-1995 con su ponencia *Las tierras comunales en España: pervivencia, cambio y adaptación*, y ANTONIO LÓPEZ ESTURILLO nos aporta *Prácticas comunales y patrimonio público en la historia*. Son dos historiadores agrarios que con sus interesantes trabajos contribuyen a la riqueza de los debates sobre esta materia.

El libro es un estudio completo sobre los bienes comunales, esos terrenos que mantienen unos ecos entrañables en nuestros ámbitos rurales, y cuyo panorama se nos presenta gracias a la colaboración entre la Universidad de Salamanca y el Colegio de Registradores de la Propiedad. Es una obra interesante, de agradable lectura, que nos proporciona valiosos datos sobre esta peculiar figura rural de los bienes comunales.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GIJÓN

IGLESIA MONJE, MARÍA ISABEL DE LA: *El derecho de retracto convencional*. Editorial Lex Nova. Valladolid, 2001. Un tomo de 489 págs.

En los ya lejanísimos tiempos en que aprendimos las primeras nociones del Derecho, en el caserón de la calle de San Bernardo todavía nos enseñaban en latín los conceptos más clásicos y representativos, tomados básicamente del Derecho Romano, como es lógico. Aunque el latín está perdiendo galones a marchas forzadas, creo que aún tiene el peso suficiente, al menos entre los juristas, como para producir un suficiente respeto reverencial.

Y, efectivamente, uno de esos conceptos básicos es el de la jurisprudencia, que el maestro ULPIANO nos definió con líneas indelebles como *Divinarum atque humanarum rerum noticia, iusti atque iniusti sciencia*.

De la jurisprudencia, pues, se trata. Y no es cosa de recordar ahora la discusión sobre si la jurisprudencia es o no fuente del Derecho, tal como

debaten los autores el tema de su verdadero papel en la realidad jurídica. Recientemente, en su discurso de ingreso como Académico de Número en la Real de Jurisprudencia y Legislación, el profesor RAMÓN LÓPEZ VILAS hizo ver que, si bien el antiguo artículo 6 del Código Civil no concedía consideración de fuente creadora de normas a la jurisprudencia, en cambio la nueva redacción del párrafo 6.º del artículo 1.º, dada en la reforma del Título Preliminar, ya se le atribuye un mayor valor, en cuanto establece que la jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que de modo reiterado establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del Derecho.

Así, pues, aunque no sea fuente directa, la jurisprudencia juega, en todo caso, un importante papel, no sólo complementario, tal como parece desprenderse de la expresión del Código, sino hasta primordial en ocasiones, manifestándose su relevancia en la aplicación práctica del Derecho. Si el Derecho vive y se aplica es porque las normas tienen respuesta en los casos que se presentan en la realidad, y tal como los tribunales resuelvan, en último término el Supremo... aunque ahora tenemos una instancia prácticamente superior con las decisiones del Tribunal Constitucional. Pero eso es otra cuestión en la que no vamos a entrar ahora.

Cuando la doctrina es reiterada y las normas se interpretan y aplican de modo uniforme, hay base para aceptar estas pautas como orientativas y aplicables a los casos análogos que puedan suscitarse en lo sucesivo, lo que supone en la realidad la existencia de una fuente de aplicación y casi creación del Derecho.

Este es el prisma que ha preferido la autora de este libro, MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE, a quien ya conocen nuestros lectores por sus frecuentes colaboraciones y publicaciones que se han reflejado en estas páginas. Aquí se estudia el derecho de retracto convencional, acudiendo para ello no sólo a la doctrina y la legislación, sino también a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, así como a las doctrinas de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuyas Resoluciones contienen con frecuencia acertadas decisiones al dirimir los casos de inscribibilidad de los actos sometidos a inscripción; es la llamada jurisprudencia registral, que goza de gran consideración en el ámbito jurídico.

Siguiendo principalmente estas líneas jurisprudenciales, la autora nos presenta un amplio y completo estudio de la figura del retracto convencional, empezando por su concepto, naturaleza jurídica, elementos y efectos, con la expresión del contenido de las sentencias que han conformado la figura a lo largo del tiempo, una vez que interpretaban y aplicaban las normas correspondientes.

La obra se desarrolla a lo largo de cuatro capítulos. En el primero se aborda el concepto y la naturaleza jurídica del retracto convencional, según lo ha configurado la jurisprudencia y la doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, mostrándonos que inicialmente se conoció la figura como pacto de retroventa o derecho de retracto y a veces como venta a carta de gracia. En cuanto a su configuración, unas veces se consideró como venta sujeta a condición resolutoria o suspensiva desde el punto de vista del comprador y ya, en sentencias más modernas, como derecho de readquisición. La autora recoge los varios fallos en los que se fijan los caracteres de este retracto y se le distingue de otras figuras afines, basándose en las teorías del «doble efecto» o de la «titularidad formal».