

RAMOS MENDEZ (F.): «La anotación preventiva de demanda». Librería Bosch. Barcelona, 1980.

No siempre el legislador ha comprendido que el ordenamiento jurídico es un todo que exige una debida armonización dentro de cada una de las disposiciones que lo componen, pues de nada servirían, por ejemplo, el principio de publicidad registral si desde el campo administrativo se regula una materia abiertamente contraria a dicho principio. En nuestra patria esto ha sido frecuente, sin querer ver que la finalidad de las instituciones deben ser aprovechadas al máximo, tratando de aplicarlas a las nuevas figuras u ordenaciones que surjan en la vida social. Esto no ha sucedido, sin embargo, con la anotación preventiva de demanda que en su estudio RAMÓN MÉNDEZ califica como la solución óptima para adecuar el Derecho procesal y el registral. El acierto de la monografía que reseñamos es el de haber sabido destacar este punto clave, que se deja ver en esta frase del autor: «Se arbitra la fórmula para incorporar el proceso al Registro, para dar publicidad al proceso mediante el propio Registro. De esta manera al lado de cada situación registrada pueden hacerse constar las diversas vicisitudes de su litigiosidad. El medio técnico empleado es la anotación preventiva.»

Dentro de los estudios que se dedican al Derecho hipotecario, Derecho inmobiliario registral o solamente registral, siempre ha tenido fama de oscuro el concepto de la «anotación preventiva». Hay que esperar a que históricamente CAPÓ BONAFUS abriera el abanico de su clasificación para que la técnica hipotecaria llegase a una plena precisión del concepto. El estudio que ahora comentamos no hace más que aportar nuevos matices a una de las muchas modalidades que se recogen en nuestro ordenamiento sobre anotaciones preventivas.

El estudio monográfico abre su primera parte a unas concepciones generales sobre la publicidad registral y los sistemas que frente a las demandas judiciales se adoptan en las diversas legislaciones. De nada serviría el entablar una demanda judicial con base en una acción real si por el juego de la publicidad registral la finca perseguida o en litigio hubiese pasado a un tercero protegido por el principio de fe pública registral. Para hacer efectiva la realidad de una demanda triunfante sobre un inmueble inscrito en el Registro es preciso que conste por algún medio idóneo la existencia frente a todos de la demanda. Este simple juego es el que no ha podido asimilar el legislador administrativo al tratar de regular el difícil problema del urbanismo.

A cuatro notas reduce el autor las características de las anotaciones preventivas de demanda: ser un asiento registral, vigencia limitada temporalmente, publica la dependencia de un proceso y recae sobre una situación registrada o registrable. Sobre estas notas, y partiendo de la publicidad en su sentido de mera noticia, de cristalización en el principio de fe pública y como medida cautelar, distingue dos grupos de anotaciones preventivas de demanda, según lo sean de mera publicidad o de carácter cautelar.

Dentro de las primeras estudia las que llama anotaciones de procedimiento que recogen tanto la Ley como el Reglamento del Registro Civil, la anotación preventiva de solicitud de quiebra y la de suspensión de pagos.

Entre las anotaciones preventivas de carácter cautelar estudia las que tienen por base una demanda en la que se ejercita una acción real; la discusión doctrinal, jurisprudencial y práctica de las anotaciones de demanda en la que se ejercitan acciones de carácter personal, las anotaciones preventivas de contenido puramente registral (de declaración de validez de título, de ineficacia sobre alguna cancelación, rectificación de Registro y preferencia sobre dos títulos contradictorios presentados al mismo tiempo) y la anotación preventiva de demanda de incapacidad.

Estas clasificaciones, precisiones de conceptos y aspectos generales los trata el autor en los seis primeros capítulos de su trabajo, para luego dedicar los siguientes, hasta el once, a precisar la eficacia de las anotaciones preventivas frente a los asientos anteriores o posteriores, los presupuestos que toda anotación debe tener para poder ser exigida (interposición de demanda, que afecte a situaciones registrables, «periculum in mora», principio de prueba y fianza), procedimiento para su solicitud y práctica, duración y modificación, así como el tema de su extinción.

Confieso que a mí la obra me ha servido de mucho, pues ando en esa deportiva tarea de estructurar en unos estudios unas contestaciones a los programas de oposiciones a Registros y Notarías, pero debo concretar que la obra vale como elemento de consulta y trabajo, pues aparte el esquema que ofrezco de su contenido lleva unas cuidadas referencias a la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo y Audiencias Territoriales, aparte de las Resoluciones de la Dirección General que se manejan. Tablas de todo ello, así como un índice bibliográfico de obras utilizadas completan el estudio de la singular figura de la anotación preventiva de demanda.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

STAUDER, Bernd: «La vente à tempérament et son financement dans le Marché Commun. III. Le Droit allemand». Namur y Bruxelles, 1977. Société d'Etudes Morales, Sociales et Juridiques y Maison Fd. Larcier. Un volumen de 435 págs.

Las ventas a plazos tienen ya una intensa historia desde que el mundo industrial y financiero contemporáneo fue concediendo mayores márgenes al crédito, según nos pone de relieve de manera penetrante esta serie monográfica dedicada a la venta a plazos en la normativa de los diversos países que integran el Mercado Común.

Para el Derecho alemán, el estudio del ilustre privatista y mercantilista, profesor Stauder, es una buena muestra del saber dar a conocer y profundizar en un tema cuya vertiente financiera y fiduciaria necesita de una particular regulación jurídica. Para su estudio, el profesor Stauder sistematiza su obra en cinco grandes apartados o capítulos. El primero, que lleva por título, «la operación a plazos y su financiación», nos concreta el concepto de operación a plazos, su evolución histórica hasta la actualidad para concluir destacando la importancia económica de la operación a plazos y su financiación.