

Ciertamente, en este cometido la Profesora Muñiz Espada parte con ventaja, pues, además del dominio de nuestro Derecho, es incuestionable su profundo conocimiento –y excelente manejo en esta obra– del Derecho privado comparado, especialmente del europeo, ya se trate de legislación, doctrina o jurisprudencia.

Asistimos así a un estudio de imprescindible consulta, en el que para solucionar problemas endémicos (falta de solvencia, equilibrio inestable de las partes, necesidad de simplificación del sistema, escasa previsibilidad del legislador, etc.) se nos ofrecen propuestas nuevas. Y aquí radica el mejor de todos los valores de este libro, pues en esas propuestas se halla un remedio revitalizante para una figura jurídica en crisis, en franco receso como el medio más idóneo para la adquisición de la vivienda habitual: la garantía hipotecaria.

Fernando MORENO MOZO  
Profesor Contratado-Doctor de Derecho internacional privado  
Universidad de Sevilla

**WUDARSKI, Arkadiusz (ed.): *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Duncker&Humblot, Berlin, 2016, 783 pp.**

Quizá no resulta demasiado atrevido decir que el primer impulso en el movimiento hacía la unificación del Derecho civil europeo, centrado en el Derecho contractual, ha pasado, roto en el rompeolas construido por los ordenamientos jurídicos nacionales; y que ahora, en un momento de cierta inestabilidad, el movimiento unificador se halla a la búsqueda de nuevas áreas, tanteando en cierto modo la posibilidad de aventurarse en otros proyectos.

Una de esas nuevas áreas puede ser, sin duda, la de los derechos reales. Como Kieninger ha dicho, si hasta hace bien poco tiempo éstos han sido tratados como el hermano menor en el proceso de armonización jurídica europea, en los próximos años parecen más bien llamados a ocupar el centro de la escena (Kieninger, «Perspektiven für ein Europäisches Mobiliarsicherungsrecht», ZEuP, 2016-1, p. 201). Y el Registro de la propiedad puede ser, entonces, uno de los actores principales.

El libro del que estamos tratando, titulado «El Registro en la Europa del siglo XXI», es un buen ejemplo de este nuevo interés por los derechos reales y, en concreto, por el Registro de la propiedad. Es resultado de un Proyecto de investigación internacional, que con el título «Functions of Land Registers in European Comparative Perspective», ha dirigido Arkadiusz Wudarsky, director del departamento de Derecho privado europeo y comparado en la Universidad de Frankfurt am Oder, y en el que se han integrado otros varios grupos de investigación. El volumen consta de veintisiete capítulos y en él participan veintiocho autores –algunos como coautores, otros colaborando en más de un capítulo–. En conjunto hay trabajos sobre diversos aspectos de los Registros de la propiedad de Alemania, Austria, Bélgica, Bosnia y Herzegovina, Croacia, Chequia, Chipre, Escocia, España, Inglaterra, Francia, Grecia, Irlanda, Italia, Polonia, Rumanía y Suiza. Están por tanto representados ordenamientos de las diferentes áreas jurídicas europeas, con cierta excepción de

los países bálticos y escandinavos. La mayoría de los trabajos, dieciocho, están escritos en alemán, mientras que los nueve restantes están en inglés.

El libro hace un análisis de Derecho comparado de los variados sistemas registrales existentes en Europa, centrándose en sus funciones protectoras. Pero, al hilo de esa cuestión, los autores tratan también de muchos otros asuntos, tales como la protección de datos personales, la inscripción de titularidades obligacionales, el papel de la posesión o la mecánica registral. A veces el lector tiene la impresión de que la perspectiva de algunos de los autores no encaja perfectamente con la adoptada por otros, pues algunas cuestiones son tratadas en algunos países y no en otros. Pero cualquier lector bien informado conoce la dificultad de conseguir una cierta coherencia entre los diversos autores que intervienen en una obra colectiva.

El volumen se estructura en cinco secciones: la primera, el Registro de la propiedad como elemento integrante del sistema jurídico, se divide a su vez en cinco trabajos. En el primero, el editor del libro, Arkadiusz Wudarsky se ocupa del concepto de Registro de la propiedad y su incardinación dentro de los diferentes tipos de Registros (privados y públicos, administrativos y jurídicos, con efectos positivos o negativos). En el segundo Peter Mankowski hace una cuidada exposición de los problemas de Derecho internacional privado relativos a la inscripción y eficacia de los derechos reales inscritos. Los tres últimos trabajos de esta sección, en cambio, se centran ya en problemas registrales de carácter general, pero afrontados desde el punto de vista propio de un Derecho nacional: la relación entre el sistema alemán de derechos reales y su sistema registral, con especial atención al papel de los notarios en la creación y transmisión de los derechos (Stefan Hügel); el Registro inglés y su eficacia convalidante de titularidades defectivas, incluyendo una cuidada exposición histórica de ese sistema registral (Simon A. Cooper); y la combinación de libertad contractual y requisitos para la inscripción en el sistema adquisitivo austriaco (Peter Bydliński).

La segunda sección, centrada en el contenido del Registro, se divide también en cinco capítulos. En el primero Artur Barański and Arkadiusz Wudarski abordan la cuestión de la función del Registro como instrumento para conceder eficacia contra tercero a los derechos obligacionales. El segundo trata de la posibilidad de inscripción de los derechos en formación en el Derecho alemán y en el polaco (Aleksandra Busłowicz y Philipp Busłowicz). El tercero se centra, por su parte, en las diferencias entre el sistema registral inglés, con eficacia de inoponibilidad relativa, y el modelo alemán de fe pública (Mark Jordan). El capítulo cuarto hace una descripción general del sistema croata, de eficacia constitutiva y fe pública, muy cercano al sistema austriaco (Tatjana Josipović). Y el quinto y último capítulo se ocupa de un aspecto más parcial, como es la posibilidad de inscripción de los derechos en formación y los contratos preparatorios en el sistema registral italiano (Riccardo Omodei Salè).

La tercera sección se centra en el principio de fe pública registral, y seis autores tratan de él en sus respectivos derechos nacionales. Romana Cierpiał-Magnor y Arkadiusz Wudarsky explican el Sistema registral austriaco y las condiciones que ha de cumplir en él la adquisición de la propiedad para ser defendida por la inscripción –básicamente, la onerosidad–. Eva Dubrovlná y Artur Barański describen el sistema checo, muy cercano al austriaco, que le sirvió en su momento de modelo, y al que ha vuelto a acercarse tras la caída del comunismo. Javier Gómez-Gállego hace una síntesis de nuestro propio sistema registral, encuadrándolo dentro de la diversidad de sistemas

registrales existentes, y subrayando los principios por los que se rige nuestro Registro. Emma Lee, por su parte, expone los principios que informan la *Land Registration Act*, vigente en Inglaterra y Gales desde 2002, centrándose en su función protectora y los instrumentos de corrección de las inexactitudes que el Registro pueda contener. Kenneth G. C. Reid presenta la nueva *Land Registration Act* de Escocia, vigente allí desde 2012, que constituye un matizado intento de encontrar un equilibrio entre un Registro de documentos y la protección de los terceros adquirentes. Y Vincent Sargent describe el sistema registral belga, caracterizado por su eficacia meramente negativa, ni siquiera corregida por alguno de los mecanismos introducidos en otros países que siguen los mismos principios para paliar sus efectos.

La cuarta sección adopta una perspectiva histórica, y pretende abordar los desarrollos de los diversos sistemas registrales a lo largo del tiempo. Comienza con un capítulo más bien general, acerca de la evolución de los registros en Europa, desde sus comienzos hasta el tiempo presente, escrito por Werner Ogris, Arkadiusz Wudarsky and Artur Barański, y que, aunque muy centrado en Europa central, es una pequeña obra maestra. Los otros cinco capítulos tratan con aspectos particulares de la evolución de los Registros en Rumanía (Eugen Chelaru), Austria (Gerald Kohl), Bosnia y Herzegovina (Meliha Powlakić), Chipre (Tatiana-Eleni Synodinou) y Polonia (de nuevo Arkadiusz Wudarski).

La quinta y última sección, titulada «el Registro ante los actuales desafíos», contiene cinco capítulos. El primero, escrito por Julien Dubarry, expone algunas relaciones internas entre los principios que rigen el Sistema francés de Derechos reales y sus principios registrales –así, por ejemplo, la relación entre el sistema transmisivo consensual y la inscripción no constitutiva–; como resultado de su trabajo, concluye que es difícil crear un sistema registral unitario en Europa, precisamente porque dicho sistema depende en cada ordenamiento de sus propios principios en materia de derechos reales. El capítulo segundo, realizado por Ioannis Papadimopoulos, aborda una descripción general del sistema registral griego. En el tercero, Luz M. Martínez Velencoso analiza algunos de los aspectos más problemáticos del sistema registral español, tales como la función que aquí cumple la posesión, la protección de datos o la función de los Registradores. Harald Wilsch aborda, por su parte, en el cuarto capítulo, los problemas a que está dando lugar en Alemania la informatización del sistema registral, así como el *e-commerce*. Y cierra la sección y el libro un capítulo de Stephan Wolf y Jonas Mangisch sobre el sistema registral suizo, perfectamente explicado conforme a los principios que lo rigen.

El libro contiene muchísima información y es muy instructivo para cualquier especialista en Derecho registral. Obviamente, como sucede en cualquier obra colectiva, algunos capítulos son más interesantes que otros –también por los propios intereses del lector–; pero el nivel general de la obra es de gran calidad. De hecho, más allá de la falta de tratamiento del sistema registral de algunos países europeos, para los cuales, probablemente, no se ha localizado al posible autor (casos de Holanda, Portugal, o los ya mencionados países bálticos o escandinavos), la única crítica que puede realizarse al libro es en su estructura, ya que el lector tiene con frecuencia la impresión de que la colocación de los trabajos en diferentes secciones es un tanto artificial o forzada: algunos capítulos podrían estar en una sección o en otra casi con la misma motivación. En tal sentido, para mi criterio personal, tal vez hubiese resultado más claro haber estructurado el libro en cuestiones comunes a

todos los sistemas registrales, exposiciones generales de los diversos sistemas registrales nacionales y trabajos sobre materias específicas. Pero en cualquier caso se trata de una cuestión opinable que no disminuye en absoluto el valor de la obra.

Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO  
Profesor Titular de Derecho civil  
Universidad de Málaga