

cia los indicadores de desamparo, las medidas de protección, el procedimiento para su adopción y revisión, el régimen de recursos y las causas de cese. A la vez, se da visibilidad a la función que cumple la persona o familia acogedora, que asume la guarda y las responsabilidades parentales de carácter personal respecto al menor y las facultades que resultan de ellas, sin perjuicio de la vigilancia, el asesoramiento y la ayuda del organismo competente. Además, el acogimiento preadoptivo, como período de prueba de la adopción, pasa a regularse, junto a esta, en el capítulo V del título III. En los comentarios a los preceptos que constituyen este último capítulo se parte como en la mayoría de los preceptos, del análisis del marco normativo en materia de protección de menores desamparados, los textos internacionales, las previsiones del derecho catalán, del derecho estatal (la LOPJM recientemente reformada por LO 8/2015 y Ley 26/2015, de modificación del sistema de protección de la infancia y de la adolescencia, así como por el CC) y las previsiones normativas del resto de las CCAA. Se hace igualmente, y ello resulta de agradecer al lector, una referencia detallada a las situaciones e indicadores del desamparo (cuestión que en la práctica de los tribunales ha sido una de las más conflictivas como elemento de diferenciación de las situaciones de riesgo, con las diferentes y relevantes consecuencias que derivan de una u otra declaración), adentrándose igualmente en cuanto al procedimiento de su declaración se refiere, en las previsiones específicas que dentro de sus competencias tienen las diferentes Comunidades Autónomas.

La obra, según mi personal opinión, culmina y cierra de manera magistral los comentarios al Libro II del CCCat iniciados en 2014, tanto por el indiscutible magisterio y capacidad de sus directores y su coordinadora, como igualmente y por motivos obvios, por la calidad de los comentarios realizados por cada uno de los autores y autoras de los mismos.

Pilar BENAVENTE MOREDA
Profesora Titular de Derecho civil
Universidad Autónoma de Madrid

GARCÍA GARCÍA, José Manuel: *La finca registral y el Catastro*, Aranzadi, Pamplona, 2016, 1497 pp.

Este autor suma esta nueva obra de gran volumen a su dilatada producción científica, consolidada y de gran prestigio y difusión en el ámbito jurídico, especialmente, notarial y registral.

Resulta encomiable la decisión de abordar un tema que destaca a partes iguales por su actualidad y por su complejidad. Ha sido tradicional en el campo del derecho hipotecario el anhelo por lograr la coordinación entre la institución registral y catastral en lo que a la descripción de inmuebles se refiere. La evolución histórica de los diversos hitos normativos en esta materia es estudiada con detalle por el autor en el capítulo XII. El objetivo principal que se marca el trabajo es el estudio en profundidad de las reformas y nuevos procedimientos que introducen la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en vigor desde el 1 de noviembre de 2015.

Esta nueva norma ha supuesto un hito importantísimo para la coordinación entre ambas instituciones y para la mejora de la seguridad jurídica del tráfico de inmuebles ya que se establece la posibilidad de definir la localización y perímetro de las fincas mediante su representación gráfica con coordenadas georreferenciadas. Por otra parte la Ley renueva por completo los procedimientos para adecuar el registro a la realidad física y jurídica extrarregistral, como son la inmatriculación, excesos de cabida o reanudación del tracto interrumpido. Todo ello ha supuesto un impacto considerable en el ámbito notarial y registral, además de alejar muchos asuntos de índole inmobiliaria de los tribunales de justicia.

La obra se estructura en treinta capítulos, los cuales se subdividen en epígrafes, en número variable según cada capítulo, desde tres el que menos hasta treinta ocho el que más. Tales capítulos ordenan sistemáticamente cada una de las materias tratadas, siendo muy destacable la corrección en el orden expositivo seguido. En concreto, pueden distinguirse claramente dos partes en la exposición de la obra. En primer lugar, los capítulos I a XIV se dedican a estudiar la finca como elemento básico del sistema registral español basado en el folio real, abordando detenidamente las clases de fincas y su descripción, destacando en este punto concreto las bases gráficas y representaciones gráficas registrales, así como la coordinación entre Registro y Catastro. Y en la segunda mitad, los restantes capítulos exponen ordenadamente todos los procedimientos vigentes sobre concordancia del registro a la realidad física y jurídica extrarregistral, lo que responde al subtítulo de la obra: «inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015 de 24 de junio».

A lo largo de la obra el lector encontrará las justas referencias a la doctrina científica, siendo escaso el recurso a las notas al pie y las referencias bibliográficas.

El planteamiento sistemático de la obra se expone por el autor en el primer capítulo. En el mismo se parte de la consideración de la finca registral como un elemento de la inscripción y a la vez elemento estructural del Derecho Inmobiliario Registral alrededor del que giran los demás, encontrándose en la base misma del sistema registral. Así, el punto de partida es el estudio las disposiciones legales en las que se fundamenta tal afirmación y la evolución de la doctrina de la DGRN, en la que se destaca la finca como base primordial del sistema de folio real.

En esta primera parte se estudia en profundidad la finca registral, se delimita su concepto, desde un punto de vista doctrinal y legal, atendiendo, además, a la interpretación de la DGRN y a la distinción de otros conceptos afines como el de inmueble, la finca en sentido material y funcional y, especialmente, la parcela catastral y urbanística. Resulta acertada la enumeración de diferencias entre finca registral y parcela catastral partiendo de la definición de esta última del artículo 6 de la Ley del Catastro (p. 77), ampliada más adelante acudiendo a otros autores que han destacado en el estudio de esta cuestión (p. 82).

Es exhaustivo el estudio que se realiza de la finca, exponiendo con detalle las distintas clasificaciones sobre la misma. En particular, no podía faltar en un estudio sobre la finca registral la básica distinción entre finca rústica y urbana. La naturaleza de la finca es exigida como circunstancia de la inscripción en la legislación hipotecaria, y así lo destaca el autor, enumerando, además, una serie de circunstancias que resaltan la relevancia de tal distinción (p. 91), previamente a desarrollar el estudio de los criterios tradicionales que

determinan la diferenciación entre finca rústica y urbana: la situación, la construcción, el destino y la accesoriedad. El autor concluye que tales criterios sólo son útiles a efectos registrales si concuerdan con los resultantes de la legislación urbanística y catastral.

En la distinción entre fincas continuas y discontinuas, se acude al estudio de las resoluciones de la DGRN que han tratado la cuestión de la formación de las siempre peculiares fincas discontinuas. Se estudian también las clasificaciones de fincas según la conexión entre ellas, lo que determina la apertura de un folio o nueva finca registral a partir de otra, quedando la antigua y la nueva conectadas de forma más o menos independiente. De ahí el estudio no demasiado extenso pero sí clarificador que se hace en el capítulo V de las fincas matrices, nuevas o resultantes, de procedencia o pertenencia, vinculaciones *ob rem* y fincas de origen y resultado.

Cinco capítulos dedica el autor al estudio de diversos supuestos de fincas especiales. Estos casos son las participaciones de plazas de garaje con asignación de uso exclusivo; el aprovechamiento urbanístico; el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles; las concesiones administrativas y los complejos inmobiliarios; los cuales el autor estudia con detalle, analizando pormenorizadamente la problemática jurídica de cada uno de ellos, la normativa reguladora, doctrina de autores, doctrina de la DGRN y jurisprudencia. Algunas de estas cuestiones como el aprovechamiento urbanístico o las participaciones de plazas de garaje ya han sido tratadas por el autor en otras obras como el Código de Legislación Inmobiliaria o en el Tomo V de su obra Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, dedicado a urbanismo y Registro, con ocasión del estudio pormenorizado del RD 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Destaca en el trabajo que ahora analizamos el estudio de la diversa normativa autonómica relativa al aprovechamiento urbanístico en el capítulo correspondiente al mismo; o en el tratamiento de los complejos inmobiliarios, el análisis del texto refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 y la doctrina DGRN y jurisprudencia más reciente en la materia, con algunas citas literales (algo extensas) a alguna resolución de la DGRN relevante como la 21 de enero de 2014 o la de 13 de julio de 2015.

De especial interés es el tratamiento en el Capítulo XI de la descripción e identificación de la finca a la luz de la reforma operada por la Ley 13/2015, de manera que el autor enfoca la cuestión básica de la descripción de la finca distinguiendo dos vertientes: la vertiente de la descripción literaria tradicional y la descripción o representación gráfica.

Respecto a la primera de ellas se va analizando cada una de las circunstancias que deben constar en la descripción de la finca, tanto las circunstancias tradicionales (situación, superficie y linderos); como las que ha introducido la nueva Ley 13/2015: la constancia del archivo del libro del edificio, la referencia catastral, la coordinación gráfica, la calificación urbanística o medioambiental o el código registral único. Cuestiones destacables que se tratan en este capítulo son la del valor jurídico de la expresión de los linderos, a la vista de la contradictoria jurisprudencia en la materia (p. 375) o la distinción entre la constancia de la referencia catastral y la coordinación gráfica con el Catastro. En este último asunto, con posterioridad a esta obra, ha sido claramente fijada la distinción por la doctrina de la DGRN en reiteradas ocasiones (v. g. resoluciones de 6 de mayo o 3 de noviembre de 2016), en un

sentido similar al sostenido por el autor (p. 393). Es reseñable el epígrafe dedicado a la importancia de la función calificadora de la descripción de la finca en la que se analizan estructuradamente 37 resoluciones de la DGRN en esta materia.

En cuanto a la vertiente gráfica de la descripción de la finca, se trata de un tema que ha cobrado una extraordinaria importancia tras la Ley 13/2015, tanto por la nueva regulación de su tratamiento que se introduce como por los supuestos de obligatoria aportación, que son numerosos y frecuentes en la práctica (inmatriculaciones, segregaciones o agrupaciones). El análisis de esta cuestión se inicia dedicando dos capítulos (el XII y el XIII) a la evolución histórica tanto legislativa como doctrinal sobre las bases gráficas registrales, incluido el trato que a las mismas se ha dispensado en la doctrina de la DGRN (p. 551). Es en el capítulo XIV donde se aborda la representación gráfica de la finca en la normativa actual. En este capítulo encontrará el lector, en primer lugar, un esquema de las modificaciones de la regulación de la descripción gráfica (p. 564) y más adelante, también en forma esquemática, las características generales de la coordinación Registro-Catastro (p. 579). Todo ello se completa con el análisis del preámbulo de la Ley 13/2015 y con la exégesis de los preceptos reguladores de la coordinación, con delimitación precisa del ámbito de cada uno. En este punto se vuelve a tratar, si bien con más brevedad de lo que sería deseable (dada su relevancia), la cuestión del valor jurídico de los datos descriptivos partiendo del nuevo artículo 10 apartado 5 de la Ley Hipotecaria que aplica el principio de legitimación registral a la representación gráfica una vez lograda la coordinación.

También se ha incluido la transcripción literal de las relevantes disposiciones dictadas en este tema como son la Resolución conjunta de la DGRN y DG de Catastro de 26 de octubre de 2015 y la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015; si bien se echa falta un análisis de fondo de tales disposiciones. El tema de la representación gráfica concluye con el estudio de las aplicaciones informáticas registrales y la relevancia que en las mismas puede tener la información gráfica asociada, entendiendo por tal la calificación urbanística, medioambiental o administrativa que puede afectar a una finca registral.

La segunda parte de la obra, aunque no se encuentra diferenciada como tal, puede distinguirse claramente por su contenido y comienza a partir del Capítulo XV. En ella se encuentra el estudio de todos los procedimientos que ha regulado la Ley 13/2015, que afectan a la coordinación del registro con la realidad, lo que tiene una repercusión considerable en la práctica registral diaria.

El análisis en profundidad de cada uno de estos procedimientos, tanto en su estructura como en el estudio de las diversas vicisitudes que se plantean, es impecable y se encuentra al nivel de calidad a que nos tiene acostumbrados este autor. Claridad expositiva y análisis certero de cada problemática es lo que se encontrará el lector en esta segunda parte. Sirva de muestra el estudio que se hace del novedoso procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica de una finca, regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En él el autor desgrana todas las cuestiones que en la práctica se plantean, desde sus finalidades, la delimitación con otros procedimientos, la legitimación, forma de las notificaciones, alegaciones, calificación o la muy importante determinación de quiénes sean los colindantes que deben ser notificados. En este punto, de gran trascendencia práctica en el procedimiento, resulta plenamente acertado el enfoque que hace el autor sobre qué debe

entenderse por titulares registrales de fincas colindantes que deben ser notificados (p. 705).

La brillantez expositiva del autor puede apreciarse en los detalles a los que llega a descender en el estudio de cada procedimiento. Pareciera que se tratasen de problemas prácticos que se le hubieran planteado a diario en la práctica profesional, pero hay que tener en cuenta que la publicación de este trabajo fue tan próxima a la entrada en vigor de la Ley, que ello no pudo ser así: el autor de forma muy encomiable se anticipa a las diversas situaciones que se plantearán y, de hecho, se plantean hoy en la práctica.

Así, por ejemplo, en el caso del procedimiento de deslinde se cuestiona si es indispensable obtener la alteración catastral para finalizar el procedimiento y remitir el resultado al Registro (p. 764); lo que también puede plantearse en el expediente notarial para la rectificación de descripción de fincas (p. 1074). Cuestión ésta que se ha resuelto en la resolución DGRN de 6 de abril de 2017 de forma distinta a la sugerida por el autor, ya que estima el Centro Directivo que aunque las previsiones legales tienen como objetivo que todo documento pueda llegar al Registro con una representación gráfica catastral y así se alcance la coordinación gráfica, también se prevé la posibilidad de que esta coordinación se alcance con posterioridad a la inscripción de la operación correspondiente y que lo contrario supondría hacer depender la eficacia del procedimiento tramitado ante notario de actuaciones o trámites que corresponden a otros organismos que no intervienen directamente en dicho procedimiento

Resulta muy completo el estudio de la inmatriculación de fincas que es un tema de capital importancia en la práctica registral. A un capítulo introductorio sobre el tema, le sigue el análisis pormenorizado de cada uno de los supuestos de inmatriculación posibles tras la última reforma: el nuevo expediente de dominio notarial, el doble título inmatriculador, la inmatriculación por certificación administrativa y determinados supuestos especiales. Una vez más el autor se anticipa a cuestiones que surgirán después en la práctica y que son tratadas por la DGRN, como ocurre con el requisito reglamentario de que la finca está catastrada a nombre del transmitente o adquirente (cfr. art. 298 RH), que se considera actualmente inaplicable, tal y como sostiene el autor (p. 896) y después ha confirmado la DGRN (resolución de 7 de abril de 2017).

También es conflictiva la posibilidad de admitir las actas de notoriedad complementarias al título público inmatriculador, lo cual es estudiado muy fundadamente en este trabajo, para llegar a una conclusión opuesta a su admisibilidad, en contra de la posición de la DGRN (p. 895).

La situación patológica de la doble inmatriculación es tratada concienzudamente en un extenso capítulo XXIV, en el que además de tratar el nuevo procedimiento legal, se incluye un completo estudio jurisprudencial sobre los distintos criterios sustantivos que pueden resolver tales situaciones.

El autor pone el foco acertadamente en las deficiencias que plantea la regulación de algunos de estos nuevos procedimientos. Así se analiza la situación que puede causarse por la incomparecencia en el procedimiento de alguno de los citados, que puede dejar en letra muerta el objetivo de la desjudicialización. Ello es destacable en el procedimiento registral para la subsanación de la doble inmatriculación (p. 1008) y en el procedimiento notarial de reanudación del tracto sucesivo (p. 1127). En este último caso, se trata de un procedimiento que se referirá a inscripciones generalmente de considerable antigüedad y la remisión al artículo 203 para su tramitación hace que sean

muchas personas las citadas; ello supone que, de seguirse el tenor literal de la Ley, es prácticamente imposible que prospere el procedimiento sin tener que acudir a los tribunales de justicia. El autor realiza un completo desarrollo de una teoría interpretativa que permita hacer operativo en la práctica el nuevo procedimiento. La DGRN en resoluciones de 14 y 28 de abril y 23 de mayo de 2016 acoge en parte estas ideas, distinguiendo según la antigüedad de la inscripción, de manera que «el tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con el número 4 que le precede y considerarse sólo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos con independencia de la antigüedad de su asiento. Otra interpretación se alejaría del concepto y finalidad propios de este procedimiento para reanudar el tracto, que es heredero de la regulación anterior a la Ley 13/2015, y dificultaría gran parte de los supuestos en la práctica, quedando la estéril su previsión legal».

Para terminar esta gran obra, destacan los extensos capítulos destinados a la inscripción de construcciones y a las modificaciones hipotecarias (agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones). Se trata de operaciones muy cotidianas en la práctica registral y el estudio del autor es de una enorme enjundia en cuanto a que alcanza a todos los aspectos prácticos contemplados desde la perspectiva legal y jurisprudencial. No obstante, en estas materias el autor no se adentra con la profundidad esperada en el impacto que ha tenido la nueva Ley, considerando que son operaciones en las que obligatoriamente debe aportarse representación gráfica, o en el caso de las construcciones, coordenadas de la porción de suelo ocupada; lo que constituye una novedosa exigencia que ha causado no pocos quebraderos de cabeza sobre su interpretación práctica, dando lugar a numerosas resoluciones de la DGRN, que ha seguido una línea interpretativa que trata de guardar un delicado equilibrio entre la aplicación decidida de los nuevos preceptos y una cierta flexibilidad que favorezca la agilidad en el tráfico jurídico.

En definitiva, el lector se va a encontrar con una magna obra, que lleva el sello de calidad de este autor y no defrauda las expectativas. A pesar de que en su conjunto es una obra extensa, ello se debe a la gran cantidad de temas abordados y las numerosas implicaciones prácticas que conllevan cada uno de ellos. Cada asunto tratado se estudia con la debida profundidad, con claridad y correcto orden expositivo, resulta fácil de seguir y los distintos contenidos no resultan densos sino, al contrario, adecuados y directos; logrando proponer, además, acertadas y fundamentadas soluciones jurídicas a problemas prácticos planteados.

Jacobo FENECH RAMOS
Registrador de la Propiedad
Doctorando en la Universidad de Málaga