

Joaquín Rams Albesa (director); José Luis Lacruz Bescós y Diego Vigil de Quiñones (coordinadores) et al, *Tratado de Derecho Civil. TOMO X. La fe pública registral*, Madrid, Editorial Dykinson, 2022, 1ª ed., 608 páginas.



Esta reseña está sujeta a una [licencia “Creative Commons Reconocimiento-No Comercial” \(CC-BY-NC\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

DOI: <https://doi.org/10.24197/recep.259.2022.236-240>

El tomo que reseñamos fue concebido por el Profesor Joaquín RAMS (fallecido en 2020) como tomo X del extenso *Tratado de Derecho Civil* que diseñó en sus últimos años para ser instrumento complementario para la vida universitaria (especialmente para aquellas otras tareas, adicionales al examen final de la asignatura, que debe realizar el alumno en los nuevos planes de estudio como TFG, Seminarios, además de la labor investigadora pre y post doctoral). Lo ideó, también, como un instrumento útil la vida profesional.

Al igual que ocurrió con el conocido como *Tratado práctico y crítico de Derecho civil* de don Federico DE CASTRO (del que solo llegaron a publicarse algunos tomos), el Tratado dirigido por RAMS ha quedado inacabado. Al tiempo de su fallecimiento, se habían publicado únicamente tres tomos. No obstante, a pesar de que el tomo X se publica en un tiempo y forma diferentes a los anteriores tomos, mantiene en el título la pertenencia a dicho tratado, pues fue así como nació, de lo cual nos da cuenta la nota introductoria.

El prólogo que lo inicia es obra póstuma de Joaquín RAMS. Con ello, y con la participación de José Luis LACRUZ BESCÓS, el tomo sigue la estela de la escuela de LACRUZ BERDEJO, de la que formaba parte Joaquín RAMS.

El tomo es de autoría colectiva, habiendo sido elaborado íntegramente por registradores. Cada uno ha gozado de autonomía para exponer su propia opinión doctrinal sobre la cuestión tratada, de modo que, como se dice en el prólogo, “*puede encontrar el lector opiniones no del todo coincidentes, pero no abiertas contradicciones*”.

Su contenido, que va de lo general a lo particular, está estructurado en tres partes:

1º Una primera dedicada a la teoría general de la fe pública a cargo del conocido hipotecarista Lino RODRÍGUEZ OTERO,

2º Una segunda dedicada al Registro Civil a cargo del registrador José Luis LACRUZ BESCÓS, y

3º Una tercera, relativa al Derecho registral inmobiliario, escrita por diferentes registradores, la mayoría ingresados en la carrera en el siglo XXI.

El prólogo póstumo de Joaquín RAMS, de un indudable valor doctrinal, nos advierte de que el presente libro es distinto a los habituales en la materia, tendentes a la síntesis, pensados para la enseñanza de futuros juristas. Esta obra, en cambio, *“quiere estar -y de ahí que se trate en su inmensa mayoría de una obra de profesionales de la fe pública- destinada a juristas formados y tal vez formadores que quieren ahondar en los cimientos, desarrollo y vivencia de una de las piezas maestras del Ordenamiento jurídico español, tan rico como minusvalorado en demasiadas ocasiones por los profesionales que lo aplicamos constantemente y hasta viven de él”*.

RAMS ALBESA pone en valor el Derecho Registral, disciplina que, desde sus inicios, daba respuesta a una situación social, política y económica complicada, dotando a la sociedad de la necesaria seguridad jurídica. Son interesantes las referencias a la propiedad de la tierra, tema tan caro al Derecho Agroalimentario. Se enfatiza sobre todo la eficacia de una legislación registral basada en la registración de actos y contratos contenidos en documentos públicos. Es indudable la importancia de la registración, por cuanto *“el resultado final es prácticamente exacto, casi no ha lugar o posibilidades para que algo inscrito no sea enteramente coincidente con la realidad física y jurídica”*.

Tras el prólogo, el contenido se inicia con una primera parte relativa a la fe pública en general elaborada por el veterano registrador Lino RODRÍGUEZ OTERO, en la que, tras una exposición de la evolución histórica de la materia desde la Baja Edad Media, se abordan con detalle la fe pública judicial, notarial, registral y administrativa.

La segunda parte está destinada al registro de la persona o del estado civil, a cargo del registrador José Luis LACRUZ BESCÓS. Tras una introducción sobre el concepto, la naturaleza y la evolución histórica de dicha institución, se abordan cuestiones como la razón de ser del registro, el valor de las diferentes modalidades de inscripciones practicadas en él y la publicidad formal ofrecida por dicho registro. Además, finaliza con unas páginas dedicadas a las normas de Derecho Internacional Privado y a la inscripción de documentos extranjeros.

Por último, el Registro de la propiedad (como principal Registro de los bienes) ocupa la tercera parte.

Se inicia esta parte dedicada con una introducción sobre el Derecho inmobiliario registral escrita por Diego VIGIL DE QUIÑONES OTERO. Analiza con perspectiva la evolución de la materia, con un interesante epígrafe que da un panorama doctrinal muy útil al investigador.

Tras esa introducción, María Teresa TOURIÑÁN realiza un análisis comparado de los sistemas registrales, atendiendo a las formas de transmisión del dominio, para poder hacer así una perfecta ubicación del sistema registral español. Tema de gran interés si tenemos en cuenta la importancia del Derecho Europeo en materia agraria.

Una materia, la agraria, para la que es especialmente interesante el siguiente bloque, dedicado a la finca como realidad física que constituye el objeto del Registro de la Propiedad en España. Colabora en la realización de este capítulo un registrador muy apreciado en la práctica registral, Joaquín DELGADO, conocido por su dedicación al estudio de la finca y del acceso de su representación gráfica al Registro, así como la coordinación de la misma con el Catastro. En este bloque se trata el sistema de folio real, la importancia de la colaboración y la coordinación del Registro y el Catastro y la relación entre el Derecho urbanístico y el Registro de la Propiedad. Todo ello a cargo del mencionado Joaquín DELGADO, de Luis LÓPEZ IGLESIAS y Manuel MATAS.

Continúa la obra con el funcionamiento del Registro, los principios hipotecarios, la calificación del registrador y los recursos que pueden interponerse contra ella, los asientos registrales y el valor de las inscripciones y la eficacia, en general, del registro frente a terceros.

Así, los dos capítulos siguientes se centran en el estudio del objeto de la inscripción y la dinámica del Registro, en los que Ignacio GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, de nuevo Diego VIGIL DE QUIÑONES, Pedro PERNAS RAMÍREZ y Emma ROJO IGLESIAS hacen hincapié en principios registrales sin los cuales el Registro no puede funcionar: los principios de especialidad, prioridad, tracto sucesivo y rogación.

El capítulo sexto, elaborado por Rosario JIMÉNEZ RUBIO, está destinado a los recursos contra la calificación registral, cuestión nada pacífica, que ha dado lugar a numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública), como consecuencia también de las modificaciones habida en esta materia en los años 2001, 2003 y 2005.

El capítulo siguiente, a cargo de Diego VIGIL DE QUIÑONES y Jacobo FENECH RAMOS, aborda los efectos del registro frente a terceros y profundizando en la distinción entre efectos ofensivos y defensivos. En este apartado, se examinan los principios de legitimación registral y de fe pública, haciéndose hincapié en el denominado tercero hipotecario.

Debe destacarse asimismo el capítulo dedicado a la anotación preventiva, realizado por Eduardo FERNÁNDEZ ESTEVAN, pues, aun siendo un asiento de carácter provisional, no deja de ser de gran importancia, ya que tiene un contenido muy variado e importantes efectos, como el de que pueda, entre otros, enervar la fe pública registral.

Finalizan este tomo otros dos capítulos, cuya autoría corresponde a Francisco Javier GIMENO CHOCARRO. En el primero de ellos, destinado a la rectificación del Registro, el autor examina cómo el Registro se presume exacto así como que los asientos registrales se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales, debiendo hacerse, por ello, la rectificación del Registro con todas las garantías exigidas legalmente. El capítulo final, relativo a la publicidad formal, aborda dos cuestiones esenciales: la relación entre el principio de publicidad formal del Registro y la legislación de protección de datos de carácter personal y los medios de lograr dicha publicidad.

Todos los aspectos estudiados se tratan, como ya anticipara el profesor RAMS en el prólogo, desde la *“línea dominante e inspiradora procedente del maestro Lacruz”*. Pero, como no podía ser de otra manera, atendiendo a las novedades legislativas que introducen importantes cambios en la materia (destacan así las referencias al tratamiento registral de las medidas de apoyo para personas con discapacidad de la Ley 8/2021) y, como reseñable aportación de esta obra, desde la visión que añaden la experiencia y los reconocidos conocimientos de cada uno de los profesionales del Derecho inmobiliario que han intervenido en el desarrollo de este proyecto.

Aunque referido a una materia muy técnica y que no es específicamente agraria, merece ser reseñada la obra, pues sin duda será un instrumento fundamental para todo el sector agrario cuando se tenga que realizar alguna operación inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble.

RAMON MARTÍN- AMBROSIO GARCÍA- ARQUIMBAU  
Registrador de la Propiedad de Tacoronte  
[rmambrosio@registradores.org](mailto:rmambrosio@registradores.org)