

Rafael Moreno Ubric (Dir y Coord y otros), *Manual de Derecho inmobiliario*. Cizur Menor, Aranzadi, 2021. 714 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.1.2022.174-179>

§ 1. En sus primeras *Lecciones de Derecho inmobiliario registral* de 1955, el insigne maestro civilista José Luis LACRUZ decía, tras aclarar el objeto más modesto de las mismas (referidas al Derecho hipotecario español) que “indiscutiblemente, cabría construir un Derecho inmobiliario total con las normas referentes a los bienes inmuebles. Nótese que en tal caso, como señala WIEACKER, se estudiarían materias externas al Derecho civil y que pertenecerían al “Derecho espacial público”: expropiación de bienes inmuebles, concentración parcelaria, colonización, construcción de viviendas protegidas, regulación de solares de diversas clases, Derecho fiscal, juntamente con la regulación de los arrendamientos rústicos y urbanos, el acceso a la propiedad de las fincas arrendadas, y otras materias pertenecientes en principio al Derecho de obligaciones”.

Dicho Derecho inmobiliario total nunca se llegó a escribir en España (salvo error u omisión). Ha habido mementos, manuales sobre aspectos concretos como la edificación, el urbanismo, la explotación agraria de fincas, las comunidades de vecinos, o los arrendamientos urbanos, pero nunca un manual pedagógico y práctico que ofreciese ese Derecho inmobiliario total.

A esa carencia editorial hay que sumar que, a nivel pedagógico, el Derecho inmobiliario ha tendido a identificarse con el registral inmobiliario o hipotecario<sup>1</sup>. Identificación tildada de “superficial equivalencia”<sup>2</sup> pero que sin duda se debe a la idea de que el Derecho hipotecario “en su acepción amplia,

<sup>1</sup>Identificación que surgió pese a la “falta de correspondencia del Derecho inmobiliario con la denominación y contenido de la Ley Hipotecaria” denunciada por Bienvenido OLIVER finales del siglo XIX. Falta de correspondencia de la cual decía que “han nacido, no sólo entre el vulgo, sino entre personas peritas, conceptos falsos e incompletos acerca de la naturaleza e importancia de las instituciones jurídicas regidas y ordenadas por la misma” (OLIVER ESTELLER, B. *Derecho Inmobiliario español*. 2ª Edición. Civitas, Cizur Menor 2009, Pág. 15).

<sup>2</sup> SANZ FERNANDEZ señala abiertamente que en la doctrina científica se emplean los conceptos hipotecario e inmobiliario como sinónimos (SANZ FERNANDEZ, A. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Reus, Madrid 1947. Pág. 14) y justifica la equivalencia, criticando a quienes (como MORELL, CAMPUZANO o GONZÁLEZ) hacían diferencias, pues “el Derecho Inmobiliario, concebido en sentido amplio, se confunde con las normas del Derecho civil. Solo cuando, a través del Registro, se refiere a los derechos reales sobre inmuebles permite una cierta agrupación o sistematización de las normas que justificque la denominación especial (*Ob. Cit.* Pág. 13)”.

no es más que el Derecho Inmobiliario funcionando a través del Registro de la Propiedad Inmueble” (ROCA<sup>3</sup>).

La identificación inmobiliario- hipotecario, ha tenido dos consecuencias. La primera, que las presentaciones doctrinales sobre el Derecho inmobiliario se centren exclusivamente en lo registral. La segunda, que la acepción inmobiliario se refiera entonces a aspectos meramente civiles reales, eludiendo los aspectos administrativos, fiscales, o incluso civiles pero pertenecientes al Derecho de obligaciones que señalaba LACRUZ.

El resultado de esta evolución ha generado decepciones y confusiones. Se ven decepciones y confusiones en los alumnos que, al escoger la optativa de “Derecho inmobiliario” que ofrecen algunas Facultades en sus planes de estudio, se topan solo con el hipotecario. Se ven también confusiones y decepciones en los profesionales cuya búsqueda incesante de fuentes de las que disponer da lugar al indicado florecer de publicaciones prácticas y cursos varios referidos a Derecho inmobiliario, pero siempre con una absoluta desconexión con lo estrictamente académico (que con frecuencia discurre como un río paralelo a las necesidades de la práctica).

Las confusiones a las que me refiero llegan incluso al contenido de alguna revista de “Derecho inmobiliario”, la cual no termina ser inmobiliaria, viéndose constantemente invadida de toda una variedad de cuestiones civiles felizmente aceptadas por sus responsables so pretexto de la tradición de la misma (en la que siempre ha cabido lo civil y lo mercantil, aunque no tuviese nada de inmobiliario).

§ 2. En este contexto, llamó mi atención la presentación reciente de un *Manual de Derecho inmobiliario* realizado por varios autores, casi todos profesionales, bajo la dirección y coordinación de Rafael Moreno Ubric.

El Manual no me ha decepcionado en absoluto, pues procura un planteamiento integral como el descrito por LACRUZ hace más de medio

---

<sup>3</sup> ROCA SASTRE señaló que el Derecho inmobiliario “no abarca toda la materia jurídica relativa a inmuebles, pues tan solo desenvuelve una parte de la misma: la referente a la movilidad, cambio o dinamismo de los derechos reales inmobiliarios. Al Derecho inmobiliario no le interesa la estructura y contenido del derecho real, sino su dinámica, o sea, su adquisición, transmisión y pérdida. Podemos decir que, más que su anatomía le preocupa su biología, es decir, todos los problemas de su constitución, declaración, reconocimiento, transmisión, modificación y extinción”. Partiendo de que desde la edad media se observaba la existencia de un sistema propio y diferenciado de Derecho Inmobiliario al que en los últimos siglos se le añadió el Registro de Bienes como instrumento afirmaba que, al relacionarse el Registro con el sistema inmobiliario, se ocasiona una fusión de denominaciones. ROCA SASTRE, R.M. *Derecho Hipotecario*, Tomo I. 5ª Ed. Bosch, Barcelona 1954. Págs. 9 y 10.

siglo, abordando aspectos civiles, fiscales, registrales, administrativos y procesales con enorme solvencia pero con un apreciable rigor dogmático y pedagógico.

§ 3. Un planteamiento que queda claro desde el primer capítulo, escrito por el director del Manual, el cual parte de la realidad (sector inmobiliario) y establece una presentación en el espacio (determinación de los bienes inmuebles) y el tiempo (secuencia de la transformación y aprovechamiento de los inmuebles) que fija el camino a los capítulos siguientes. Camino que viene sin duda determinado por la variedad de las normas aplicables a la materia, que no por estar invadida por el Derecho administrativo o fiscal, deja de presentarse como una rama del Derecho civil<sup>4</sup>.

§ 4. Así, el capítulo 2 (obra de Jorge Ortiz Ramírez) aborda la gestión urbanística para la formación del solar y las formas de intervención municipal para el control de legalidad de las obras, instalaciones y actividades. El capítulo 3 (a cargo de Amparo Cabeza Pérez- Manglano) trata el marco legal de la edificación, analizando tanto su objeto como los sujetos intervinientes y el proceso de la misma, incidiendo en las cuestiones técnicas. En el capítulo 4, Santiago Marco Menchón desarrolla el contrato de arrendamiento de obra de un modo muy claro y en un orden muy pedagógico, y a un nivel que ofrece sin duda más de lo que es frecuente en los manuales de Derecho de obligaciones.

§ 5. Continuando con aspectos civiles, en el capítulo 5 Vanessa Rubiras Valenzuela realiza una exposición en cincuenta páginas del régimen de la propiedad horizontal sumamente clara y sintética. Es destacar que dedica un epígrafe final a reseñar el régimen especial de la propiedad horizontal en Cataluña.

§ 6. A continuación, comienzan una serie de capítulos (6 a 9) dedicados a los contratos que permiten el aprovechamiento de los inmuebles (compraventa –obra del director del manual-, permuta de solar por obra futura –Rocío Martínez Magallanes- y arrendamientos urbanos –Vanessa Rubiras-), precedidos por un interesante capítulo sobre un contrato fundamental en la

---

<sup>4</sup> Planteamiento este que resultaría de enorme interés, recogiendo todo lo relativo al Derecho de cosas pero también al de obligaciones, en el diseño de una asignatura de “Derecho inmobiliario” impartida desde los Departamentos de Derecho civil.

práctica inmobiliaria cual es la mediación (a cargo, de nuevo, del director de la obra).

§ 7. El aprovechamiento y la transmisión de los inmuebles, sin embargo, no se agota en los contratos dichos, sino que puede producirse a título lucrativo. Ello hace necesario tratar también la donación y la sucesión. A ellas les dedica Alexandra Gómez Pérez el capítulo 10. Un capítulo que, evidentemente, no puede desarrollar la problemática sucesoria al nivel de un manual de Derecho de sucesiones. Pero realiza una labor de síntesis admirable, en la que no falta la necesaria referencia la fiscalidad.

§ 8. Si importantes son los contratos que ceden el aprovechamiento, no lo son menos los derechos reales que constituyen normalmente el objeto de dichos contratos. Ello propicia un generoso capítulo 11 de noventa páginas en el que Mario Signes Pascual desarrolla las ideas fundamentales, con acentos especiales en cuestiones de gran interés práctico relacionadas con el derecho de propiedad como las limitaciones urbanísticas, las prohibiciones de disponer, o las reglas especiales de la propiedad cuando este derecho recae sobre montes, aguas, costas o minas. No falta una referencia a los derechos reales limitados<sup>5</sup>.

§ 9. Como hemos dicho al comienzo, es común equiparar Derecho inmobiliario con Derecho hipotecario. No podía faltar, por tanto, el Derecho inmobiliario registral. Sin embargo, el planteamiento es diferente y novedoso respecto de otros libros sobre la materia, pues en lugar de centrarse en los derechos y lo que el Registro les aporta, se centra propiamente en el inmueble.

Así, a lo largo de casi cien páginas, la Registradora María Tenza Llorente realiza (capítulo 12) un tratamiento muy riguroso del reflejo de las fincas en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, ofreciendo una explicación difícil de mejorar del tema con estricta observancia de la Ley 13/2015 que tanto ha transformado la cuestión. Una explicación que no olvida las esencias del sistema, realizando una sucinta pero fiel exposición de los llamados principios

---

<sup>5</sup> Comparado con un manual de derechos reales puede parecer poco. Pero en mi experiencia reciente he tenido que impartir sendos cursos de derechos reales para estudiantes en cuyo plan de Grado los reales quedaban reducidos a un tercio de una cuatrimestral titulada “Derecho civil I: persona y bienes”. Lo que en este capítulo se contiene mejora bastante lo que recibían aquellos chicos (¡en 1º!), y no dejará insatisfecho a ningún profesional que nunca haya estudiado con detalle los derechos reales.

hipotecarios y cómo operan respecto de fincas cuya inscripción registral ha sido coordinada con la catalogación catastral.

§ 10. El capítulo 13 (de José María García Guirao) se dedica a otra cuestión fundamental en los inmuebles y que el Derecho civil no suele atender: la fiscalidad. Una fiscalidad en la que no se deja sin explicación ninguno de los abundantes impuestos de un sistema fiscal que es más inmobiliario y menos progresivo de lo que la propaganda suele contar y de lo que parecería derivarse de la Constitución.

§ 11. Finalmente, el capítulo 14 (a cargo de las Profesoras de Derecho Procesal Mercedes Fernández López y Tamara Funes Beltrán) recoge los procesos judiciales en materia inmobiliaria, abarcando desde la tutela posesoria (interdictal, registral y desahucios), hasta los procesos hipotecarios, pasando por los arrendaticios y los derivados de los deberes de los vecinos en los edificios en régimen de propiedad horizontal.

§ 12. En la presentación del libro tenida lugar en Barcelona, decía el Decano de los Registradores de Cataluña que se trataba de una obra complementaria del *Tratado de Derecho inmobiliario registral* aparecido en el mismo año con motivo de los 160 años de la ley Hipotecaria. Sin duda es así, pues el tratamiento conjunto de materias tanto reales como obligacionales, tanto civiles como administrativas o fiscales, tanto del Derecho público como del Derecho privado, hacen sin duda de este *Manual de Derecho inmobiliario* un complemento imprescindible en el que se abordan esas otras cuestiones que, faltándole a las obras de Derecho hipotecario, hacían carecer a estas de la condición de Derecho inmobiliario integral que planteaba LACRUZ.

§ 13. Una última nota que debemos destacar del libro para justificar su interés para los lectores de la Revista de Estudios Agrosociales y Pesqueros. Como se ha podido deducir de la reseña, se trata de un Derecho inmobiliario fundamentalmente privado (orientado al aprovechamiento de los inmuebles por los particulares o empresas) y urbano. No es por tanto, exactamente, ese Derecho inmobiliario integral que hemos dicho. A un Derecho inmobiliario integral se le podría haber añadido más Derecho urbanístico, un tratamiento completo de la expropiación, un mayor desarrollo del régimen de los inmuebles de titularidad estatal, o un tratamiento de las cuestiones relativas a los inmuebles rústicos (si bien el Derecho Agrario va camino de especializarse en orden a lo agroalimentario). Esas materias tal vez propicien un tomo II

algún día, pero integrarlas en esta obra la habría hecho inabarcable. Siendo que lo bueno si breve dos veces bueno, el hecho de poder disponer de un solo tomo de setecientas páginas como el descrito augura una utilidad de la obra que hace pensar que estará en muchas estanterías de muchos tipos de despachos donde se trabaja, de un modo u otro, sobre los inmuebles. También de despachos orientados a cuestiones inmobiliarias agroalimentarias, pues si bien es cierto que buena parte del libro es urbano, no lo es menos que lo que ofrece en materia de derechos reales, Registro y Catastro, fiscalidad, sucesiones y donaciones, o Derecho procesal, es interesante para cualquier jurista agrario en las cuestiones que se le planteen relativas a los inmuebles.

DIEGO VIGIL DE QUIÑONEZ OTERO

Registrador de Bienes y Mercantil. Universidad Complutense de Madrid

[dvigilotero@hotmail.com](mailto:dvigilotero@hotmail.com)