

CARMEN JEREZ DELGADO, *TRADICIÓN Y REGISTRO*,
MADRID, COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD,
MERCANTILES Y BIENES MUEBLES DE ESPAÑA, 2004, 340 P.

El llibre de la doctora Jerez Delgado, professora de la Universitat Autònoma de Madrid, està dedicat a l'estudi de les relacions entre la tradició i el Registre de la Propietat, entre la teoria del títol i el mode com a mecanisme de transmissió de la propietat i els altres drets reals i la inscripció registral. El punt de partida del llibre és que s'inscriuen al Registre de la Propietat les titularitats reals, de manera que els títols que es porten a inscriure han de reflectir la totalitat del procés de transmissió, és a dir, tant el títol com el mode. Quin paper desenvolupa, aleshores, la tradició instrumental? L'article 1462 del Codi civil, en el seu primer paràgraf, presenta la tradició com el fet de posar «en poder i possessió» de l'adquirent la cosa venuda (compravenda = títol), i en el seu segon paràgraf afegeix que l'escriptura pública *equivale* al lliurament de la cosa, llevat que de la mateixa escriptura es desprengui una altra cosa. En la primera part del llibre, l'autora analitza la qüestió des de la perspectiva purament civil. Una de les conclusions és que l'escriptura pública només té eficàcia traditòria si el *tradens* tenia la possessió —mediata o immediata— de la cosa transmesa, aspecte sobre el qual recau la qualificació del registrador, que ha de constatar abans de procedir a la inscripció que s'ha completat l'*iter* adquisitiu amb títol suficient i tradició efectiva, amb un comportament translatiu que faci possible reconèixer el traspàs del poder sobre la cosa (p. 144). Segons el parer de l'autora, l'escriptura no és un mode d'adquirir, sinó una forma apta de traspasar el poder sobre la cosa, però que no necessàriament ha d'implicar l'adquisició de la propietat. Per això, la doctora Jerez Delgado assenyala distints supòsits en els quals l'escriptura pública no porta associat l'efecte transmissiu de la propietat (p. 187 i seg.): quan el contracte sigui nul o inexistent (tradició mancada de títol i, per consegüent, de causa), quan el *tradens* no tingui poder de disposició —paradigma: perquè no és propietari—, quan de l'escriptura resulti que aquesta no equival al traspàs de la possessió, quan la cosa no existeixi en el moment d'atorgar-se l'escriptura —pensem en els contractes de cessió d'un solar a canvi d'una edificació futura, mentre aquesta no es finalitza— i quan el *tradens* no tingui la possessió de la cosa. L'escriptura pública, doncs, permet presumir que s'ha completat el procés de transmissió de la titularitat real, però aquest no és un efecte que resulti necessàriament de l'atorgament de tota escriptura. Aleshores, el propietari despulat de la possessió no pot vendre i transmetre la propietat del seu bé mitjançant una escriptura pública? L'autora també admet que, si així ho volen i ho expressen les parts, és possible trans-

metre la propietat despullada de la possessió, la qual cosa seria més que la simple cessió de l'acció reivindicatòria a l'*accipiens* (p. 224-225).

En la segona part del llibre es connecta aquesta perspectiva civil amb la perspectiva hipotecària. Si l'escriptura permet presumir que s'ha traspasat la possessió, la inscripció registral publica amb eficàcia *erga omnes* que s'ha completat la transmissió de la propietat a favor de l'adquirent que inscriu (caràcter declaratiu de la inscripció). La inscripció registral, doncs, no substitueix ni supleix la tradició. Tampoc en el cas de la doble venda regulat en l'article 1473 del Codi civil, com es desprèn del fet que la jurisprudència requereix addicionalment la bona fe d'aquell comprador que pretén haver adquirit amb preferència a l'altre. La inscripció registral només guanya autonomia en el cas de les adquisicions *a non domino*, pel joc dels principis hipotecaris i sempre que concorrin els requisits legals (adquisició onerosa i de bona fe). Però tampoc en aquest cas la tradició esdevé un mode d'adquirir, sinó que l'adquisició *a non domino* és un efecte determinat per la llei sobre la base del principi de publicitat (p. 316). Aquesta opinió, però, no és compartida pel professor Antonio Manuel Morales Moreno, que en el pròleg del llibre s'inclina per concebre la inscripció com un dels modes d'adquirir en el tràfic d'immobles, fet que demostra que una bona relació mestre-deixeble no requereix el pensament científic únic.

En conclusió, estem davant d'un llibre excel·lent, escrit amb una prosa brillant i que té com a mèrit especial la perfecta inserció de la jurisprudència del darrer decenni del Tribunal Suprem en el text, que il·lustra i dona suport a les tesis de la doctora Jerez Delgado. Un llibre el contingut del qual no és necessàriament aliè al dret civil català, atès que l'article 531-4 de l'Avantprojecte de llibre cinquè del Codi civil de Catalunya assenyala que la tradició consisteix a posar «en poder i possessió» de l'adquirent la cosa i que l'escriptura pública equival al traspàs possessori, en una evident assumpció de les solucions del Codi civil.

Antoni Vaquer Aloy
Catedràtic de Dret Civil
Universitat de Lleida