

REVISTA DE REVISTAS

I. REVISTAS NACIONALES

A cargo de JOSE RAMON ANTON RIESCO

MODESTO RECASENS GASSIO: «Los Acuerdos entre la Santa Sede y el Estado Español, su repercusión en el instrumento público». R.D.N., número CVIII, abril-junio 1980, pág. 243.

La palabra Iglesia nos interesa en este punto para destacar lo que hace referencia a existencia, organización, subordinación y otros aspectos a efectos de la instrumentación de documentos públicos y más concretamente de los actos patrimoniales.

Distingue entre el término persona, dividiendo ésta en personas físicas y morales. Dentro de las personas morales nos habla de dos clases, la Iglesia Católica y la Sede apostólica y las demás personas morales inferiores. También pueden ser colegiadas y no colegiadas y finalmente lo que se conoce con el nombre genérico de los Entes Eclesiásticos.

Hacemos especial mención que el trabajo es anterior al actual Código de Derecho Canónico que entrara a regir el primer día de adviento, según el Acta apostólica Sedes de su promulgación.

El autor examina a renglón seguido los Concordatos, con especial mención de los habidos con España, remontándose históricamente al de 1851, para desarrollar la materia relativa al momento actual de los Acuerdos, donde se reconoce la posibilidad de ejercer la misión apostólica de la Iglesia Católica, que se puede organizar libremente, se reconoce personalidad jurídica y la plena capacidad de obrar de las órdenes y congregaciones religiosas.

En una recapitulación, el autor distingue entre Iglesia y Entes Eclesiásticos, y además la diferencia existente entre los aspectos físicos, jurídicos y formales. Dentro de éstos los temas de creación, modificación o supresión de diócesis, parroquias y otras circunscripciones territoriales. Bastará para las de nueva creación la notificación a los órganos competentes del Estado. Notarialmente bastará el acuse de recibo de la notificación. Se distingue entre personas morales al Acuerdo de y además anteriores al Concordato y posteriores. Estas últimas precisan del Certificado del Ministerio de Justicia acreditando la notificación prevenida.

Igual distinción se ha de tener con las órdenes y congregaciones religiosas. Pero en este tema será necesario que estén inscritas en el Registro del Ministerio, pues pueden carecer incluso de personalidad a efectos civiles. Bastará en algunos casos la certificación de la autoridad eclesiástica competente.

Problemas que plantea la inscripción son examinados con claridad y brillantez, la cual es muy necesaria en este tema debido a la aridez y a los problemas que plantea en la práctica.

El último apartado del trabajo se dedica a la capacidad de la Iglesia y los Entes Eclesiásticos desde el punto de vista de su representación y capacidad en el instrumento público.

JUAN VALLET DE GOYTISOLO: «La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles». R.D.N., núm. CVIII, abril-junio 1980, página 218.

El presente estudio es la conferencia pronunciada por su autor en varios foros y localidades extranjeras, principalmente hispanoamericanas, así Buenos Aires con motivo de la investidura como Doctor Honoris Causa de la Universidad Notarial de Argentina, San Juan de Puerto Rico, Montevideo, Santo Domingo, Bogotá, Quito, Lima y Santiago de Chile. La actividad de Vallet es total, nuestro primer tratadista de Derecho Sucesorio es incansable, su afición al Derecho, sin límites.

El presente estudio comienza con la acepción gramatical y etimológica de la palabra seguridad, para seguir con la acepción de la seguridad jurídica y distinguir a ésta de la seguridad económica, subsidiaria de aquélla.

La seguridad jurídica tiene dos aspectos: el estático y el dinámico. Existe a veces una evidente colisión entre ambas. Los ordenamientos jurídicos pueden preferir uno u otro sistema o tipo de seguridad jurídica. Entre los principios que plantea la seguridad jurídica dinámica generalmente es decisivo el principio de seguridad o prioridad, referido al hecho de haber alcanzado cronológicamente el primero la publicidad considerada como decisoria para la consecución de la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico de que se trate.

En todos los países existen órganos y funcionarios que velan por la seguridad jurídica. Instituciones y mecanismos de seguridad. Enumera los que a su juicio son más comunes e importantes. Dichas instituciones generalmente están al servicio de la seguridad propiamente dicha o al servicio de la seguridad económica o subsidiaria donde nos encontramos con las instituciones del seguro.

No obstante es necesario examinar las instituciones que están al servicio de la seguridad jurídica que es preciso en las transmisiones inmobiliarias.

El órgano que debe velar por la seguridad jurídica negocial es el notario o la institución notarial.

En efecto, para el logro de esa seguridad jurídica, que consiste en que sea ajustado a derecho el negocio concertado y realizado. La actuación del notario de tipo latino cuando actúa se traduce en una doble vertiente de efectos, a saber, conformadores y autenticadores, ya que ambas dimanen de la facultad de dar forma legal. Se entrelazan la función de artesanía jurídica y la función pública de centros de legalidad y autenticación, y además se impone el requisito de la imparcialidad.

Se comparan después las funciones del notario y del Registro de la Propie-

dad con relación a los bienes inmuebles, mientras que la primera se basa en la persona del notario y su labor, la segunda tiene por objeto el Registro de la Propiedad y la publicidad del mismo.

JAVIER NAGORE YARNOZ: «El artículo segundo del Decreto-Ley promulgador del Texto del Título Preliminar del Código civil y su relación con los derechos forales». R.D.N., núm. CVIII, abril-junio, 1980, pág. 160.

El Decreto con fuerza de la Ley de 31 de mayo de 1974 sanciona el texto articulado del título preliminar del Código civil, ofreciendo singularidades destacadas para los juristas.

Parece claro el propósito del legislador: mantener inalterado el «status quo» entre el Código civil y las Compilaciones forales.

Tal es el caso de la exposición de Motivos del Decreto a poner de manifiesto que lo establecido en las Compilaciones respectivas no resulta alterado por el nuevo título preliminar.

Examina Nagore a continuación los Antecedentes inmediatos, así como la intervención de los Vocales foralistas en la discusión del anteproyecto del Título Preliminar, presentado en la Sección Primera de la Comisión General de Codificación. Señala igualmente los avatares por los que pasó el autor y enumera las diferentes posturas que se podían llevar a la práctica en torno al tema foral.

Otro tema importante es el de la discusión del proyecto en las sesiones del Pleno de la Comisión General de Codificación, resumiendo las intervenciones más destacadas, así como las sugerencias de Iglesias Corral, Meilán Gil y Bercovitz.

El apartado 4.º del trabajo enumera algunos problemas como ¿si el texto puede ser tachado de inconstitucional, desplazará la analogía a la costumbre?, ¿cómo habrán de interpretarse leyes contradictorias simultáneamente vigentes? ¿no habrá nulidad sin texto legal expreso?, sigue vigente la antigua misión de la jurisprudencia de uniformar la aplicación de las leyes?

El Código civil como derecho supletorio es imposible que se aplique salvo que sea objeto de especial remisión en un texto compilado. Tal es la opinión el autor sobre todo en los textos forales de mayor vigor institucional, especialmente catalán, aragonés y navarro.

Finalmente, el autor sienta la conclusión especial con relación al derecho foral navarro en cuanto al derecho supletorio.

Es ésta: El Código civil y las leyes generales de España, pueden ser aplicadas supletoriamente:

a) Dejando a salvo la costumbre, las leyes de la Compilación y los principios generales del derecho navarro.

b) Antes de aplicarse el derecho supletorio debe integrarse el derecho privativo de Navarra, mediante la racional extensión analógica de sus disposiciones.

c) El derecho supletorio sólo se aplicará en defecto de la integración de las leyes de la Compilación en virtud de la tradición jurídica contenida en las antiguas fuentes forales de Navarra.

d) El derecho supletorio debe ser objeto de una interpretación restrictiva puesto que no se aplicará a preceptos y supuestos distintos de los expresamente previstos.

FRANCISCO JAVIER SANCHEZ CALERO: «El usufructo con facultad de disponer». R.D.P., marzo 1982, págs. 214 y ss.

El usufructo con facultad de disponer es una institución consuetudinaria que surgió como consecuencia de la función que el mismo usufructo está llamado a desarrollar. Algunos, como Pella y Friges Forgarros y Latour Brotons señalan que esta institución es una creación auténtica del derecho consuetudinario español admitido por la jurisprudencia.

Nace como deseo de los testadores, proporcionar al cónyuge superstite recursos suficientes y ha perdurado a través de nuestros días en esa importante función económica y social.

Se apoya el fundamento de este usufructo no sólo en la jurisprudencia, sino también a juicio del autor en algunas normas que de «lege ferenda» son aprovechadas por él mismo, tales como las Compilaciones de Cataluña y Navarra, respectivamente, en sus artículos 223 y Ley 264. Se señalan igualmente algunas diferencias entre esta figura y otras afines, como son el usufructo con facultad de disponer y el usufructo con disposición. Otras como autorización para disponer, pero con la obligación de subrogar o bien del albaeazgo con facultad de enajenar en caso de necesidad.

La naturaleza de esta institución se estudia a través de la doctrina y de la jurisprudencia, recogiendo en cuanto a la primera las opiniones de autores como los que son partidarios de la negación de la figura hasta los más amplios en su recepción como Beltrán de Heredia, Roca Sastre, etc.; por cuanto afecta a la jurisprudencia la mención es completa, antes de entrar en las consideraciones críticas propias del autor.

El capítulo siguiente se dedica a señalar las diferencias existentes entre esta figura y el llamado fideicomiso de residuo, para dar paso a los títulos hábiles de constitución del usufructo con facultad de disponer, pasando por el negocio jurídico, usufructos legales y la usucapión.

El régimen jurídico es el capítulo siguiente, para dar paso al ámbito de la figura antes de examinar el ejercicio de la facultad de disposición.

Las posiciones jurídicas del nudopropietario y del usufructuario son las materias del capítulo siguiente con todas sus obligaciones, derechos, poderes y facultades que dan paso a la postura de los terceros adquirentes, no en el caso de perfección, sino en el supuesto de que la enajenación del derecho de usufructo se hubiese llevado a cabo sin legitimación bastante para ello.

El autor se inclina por el ejercicio de la acción declarativa de nulidad.

LUIS MARTINEZ CALCERRADA: «La familia en la Constitución española». R.D.P., noviembre 1981, págs. 963 y ss.

La importancia del derecho de familia es evidente no sólo por los significados legales, sino también por los aspectos doctrinales que él mismo conlleva.

El estado de la cuestión es analizado por el autor a través de las posiciones críticas, aséptica y sociológica de la crisis familiar. Terminados éstos pasa a desarrollar el estudio técnico-jurídico del problema.

Se centra principalmente y como prólogo en examinar la colocación sistemática del artículo 39 de la Constitución como la consagración de un derecho fundamental de la persona. A continuación, investiga la naturaleza jurídica de la sanción de dicha norma, enumerando la postura de autores como Lucas Verdú como principio rector y su carácter de definición constitucional por exigir un desarrollo legislativo y no de aseveración o afirmación política. Es igualmente, señala Calcerrada, un principio rector de política legislaiva y social antes que económica por ordenar la célula base de la sociedad.

En cuanto a la caracterización de la norma se refiere a la tutela de la familia, la protección de los hijos y de los padres, señalando el autor que la tutela de estos derechos se formula a través del efecto sancionador.

El contenido de la norma se refiere al significado jurídico de la familia con el reconocimiento implícito del vínculo familiar a través del matrimonio, las esferas de la protección en sus vertientes social, económica y jurídica y la integración respectiva de cada una de ellas.

La equiparación social y jurídica de todas las clases de hijos se da en el aspecto legal del artículo 39, que ratifica en este aspecto lo establecido en el artículo 14 del mismo cuerpo legal, pero se distingue y ahonda algo más en una distinción original de leyes públicas y leyes privadas.

Por lo que atañe a la equiparación asistencial comprende ésta el deber de alimentos, el deber de convivencia, el deber de educación y una especial mención que hace el autor de los deberes de carácter sucesorio «mortis causa». Plantea en esta cuestión la interrogante de si se corresponde con esto lo que el precepto analiza como «deber asistencial de todo orden». Claro que se olvida otro deber que será el de los apellidos, cosa que estará justificada si se opta por determinar que tal deber es un derecho de los hijos.

Con la tutela de las madres y la discriminación de los padres y la protección de la familia de facto se termina el artículo presente antes de examinar otros preceptos constitucionales con los temas de investigación de la paternidad y la protección de los niños según las normas internacionales.

El presente trabajo es la conferencia dada por el autor en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación el 30 de abril de 1981.

JOSE MARIA SUAREZ SANCHEZ-VENTURA y FERNANDO MARTINEZ MARTINEZ: «Los actos de disposición de bienes de menores sometidos a la patria potestad en el Código civil». R.D.P., octubre 1981, págs. 851 y ss.

La Ley de reforma de 13 de mayo de 1981 ha sumido a nuestro primer cuerpo legal de derecho privado en la más importante y profunda reforma de su articulado desde su publicación en 1889.

La disposición de los bienes de menores en general se examina a la luz de una prudente conclusión: ¿qué persona o personas están en poder y ostentan la facultad derivada de la patria potestad?

Parece ser en principio que dicha facultad reside en la persona de los

padres a tenor del comentario lógico y conjunto de los artículos 162,1.º y 164,4.º, así como del artículo 166 del Código civil.

El ámbito objetivo se centra en el estudio de los bienes que son objeto de disposición y los tipos de actos dispostivos, excluyendo únicamente los bienes de la personalidad o aquellos otros que deriven del título de atribución por aplicación del artículo 164 o por razón del acto dispositivo que se pretenda realizar. Los tipos de actos dispostivos se examinan a la luz del acto dispositivo a título oneroso y los actos a título gratuito, donde el artículo 166 señala que los padres no podrán renunciar a los derechos de que los hijos sean titulares, si bien con los condicionantes que el propio precepto establece.

El ámbito subjetivo es investigado a través de la disposición por los padres por un padre con el consentimiento del otro, ya sea expreso o tácito, como se formaliza la prestación de ese consentimiento, que incluso a veces puede ser presunto según el párrafo 3.º del artículo 156. Se incluyen en este apartado otros temas como la eficacia, el objeto, la posibilidad de sustitución, el tiempo de la presación y la concurrencia de otros requisitos, así como los supuestos del menor emancipado en cuanto a sus hijos, y la asistencia del tutor, o del juez en su caso.

Las disposiciones permitidas a uno sólo de los conyuges son examinadas seguidamente y entre ellas resaltan los actos realizados conforme al uso social si bien entraña más importancia la situación de urgencia, caso de desacuerdo entre ambos padres o progenitores y caso del artículo 156,5 en caso de que los padres vivan separados, en cuyo supuesto ostentará la representación aquel con el cual el hijo conviva.

Dos requisitos son comunes en todo caso: el beneficio o interés del menor y la audiencia del mismo.

La disposición de bienes del menor por persona distintas de los padres es objeto de examen en la parte siguiente que precede al estudio del artículo 166, a través de su evolución histórica, las renunciaciones tanto traslativas como preventivas o reconocitivas o abdicativas; la enajenación de los bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales y los objetos preciosos y valores mobiliarios, concluyendo el examen con las limitaciones legales como la causa de utilidad, la autorización judicial, el consentimiento del propio menor que hubiese cumplido dieciséis años y la reinversión en valores inmuebles igualmente seguros.

FELICIANO GIL DE LAS HERAS: «La falta de libertad interna y la nulidad de matrimonio». R.D.P., septiembre 1981, págs. 771 a 777.

Expone el Auditor de la Rota española que la finalidad de este artículo es salir al paso de una equivocada corriente de la jurisprudencia española por la que pueden obtener la nulidad de matrimonio todos o casi todos de aquellos que se lo propusieren.

Tal es el caso no infrecuente en que consta la nulidad por falta de libertad interna por haberlo contraído la esposa estando embarazada.

Si ha habido o existido una falta de libertad, el autor entiende que la

voluntad no ha sido libre en su elección o en su decisión. Pero en todos estos casos debe entenderse que son supuestos en los cuales ha sido viciada directamente la voluntad.

Las causas que originan la nulidad de un matrimonio por falta de libertad interna planteaban antes del vigente Código en el canon 1.081 el requisito de que los contrayentes deben ser personas hábiles según derecho. Por otra parte, el progreso de la psiquiatría nos ha venido dando unos conocimientos más profundos sobre el acto humano y las facultades que le emiten. De ahí el que se trate de aplicar el capítulo de falta de libertad interna con arbitrariedad. Entre esas causas, el autor examina especialmente: la necesidad de una anomalía psíquica, la neurosis grave, neurosis obsesiva, la paranoia y las ideas delirantes, la inmadurez afectiva y la debilidad mental.

Como conclusión se sienta que son los hechos los que tienen la importancia mayor para detectar la falta de libertad interna y menor importancia tiene el averiguar la clase de enfermedad o anomalía sufrida por el contrayente. Incluso, a veces, una anomalía no aparecerá de forma que afecte a la libertad, pero sí a otras potencias, y viciadas éstas, la voluntad es llevada a obrar, en un sentido más que en otro, por influjo de estas potencias y así llega a faltar la libertad interna.

RAMON MULLERAT: «La nueva normativa liberalizadora y desconcentradora en materia de inversiones extranjeras en España». R.D.P., marzo 1982, pág. 195.

Se trata de un estudio concreto, claro y resumido de la materia regulada en la actualidad por el Decreto de 27 de marzo de 1981 y la orden ministerial de 28 de abril de 1981. Es evidente, a juicio del autor, que estas normas tratan de llevar a cabo un proceso liberalizador en materia de inversiones extranjeras en España.

Con un examen del panorama legal, se pasa al estudio del fundamento y los fines de esta legislación, entre los que sobresalen la simplificación de la normativa vigente, la adecuación de la normativa a las necesidades presentes, liberalizaciones del sector exterior de la economía española y la desconcentración en materia de inversiones extranjeras de las competencias entre los diferentes órganos administrativos.

La liberalización se produce tanto desde el punto de vista objetivo como subjetivo de suerte que la legislación define lo que se ha de entender por inversión extranjera en uno u otro caso. Así, constitución de sociedades, aumento de capital, la participación de los aumentos en el capital de una sociedad, la creación de una sucursal o establecimiento y la adquisición de inmuebles.

Dentro de esta materia de inmuebles entiéndense liberalizados la adquisición de villas o chalets, la compra de terrenos destinados a la construcción de viviendas de uso propio, adquisición de viviendas en construcción, o de anexos de las viviendas o plazas de garaje y la adquisición hasta de tres locales comerciales.

Tras señalar los medios a través de los cuales deben realizarse las inver-

siones liberalizadas y cuáles son las excepciones de dicha liberalización se examinan los procedimientos de comunicación y verificación, consistentes precisa y principalmente en la presentación de un proyecto de inversión que debe ser verificado por la Dirección General de Transacciones Exteriores.

Sigue a este apartado el relativo a las obligaciones de los inversores en este tipo de inversiones liberalizadas, especialmente la obligación de declarar las inversiones al Registro de Inversiones Extranjeras, previo al derecho de transferencia al exterior.

Con la desconcentración de los órganos administrativos autorizantes termina el presente estudio, que en su totalidad es digno de alabanza por su claridad y sencillez de materia tan árida y poco manejable.

GUSTAVO SUAREZ PERTIERRA: «Matrimonio religioso y divorcio en el derecho español». R.D.P., noviembre 1981, pág. 986.

Afirma el autor en la introducción de esta monografía que el tema del divorcio es uno de los que se encuentra siempre rodeado de presupuestos ideológicos de signo contradictorio. Señala igualmente que el estudio tiene por objeto el examen y tratamiento del sistema de disolución del matrimonio religioso por el Estado.

Una primera parte se dedica a investigar el derecho español en materia de divorcio, si bien dentro del estudio se enumera en primer término los datos ofrecidos por el derecho constitucional. En este punto se detiene en el examen del artículo 32,2 de la Constitución. Una segunda parte dentro de este apartado se dedica a la investigación del derecho concordatario en la materia. El artículo VI,3 del acuerdo sobre asuntos jurídicos entre la Iglesia y el Estado. Se hace una breve referencia al derecho portugués y a los Acuerdos de la Santa Sede con Colombia. El Derecho Ordinario del Estado español es examinado seguidamente a través de tres proposiciones de ley que se presentaron sobre la materia.

Una segunda parte del trabajo bajo el Título de Problematismo de la solución arbitraria: Traslado metodológico de la cuestión se detiene en el divorcio vincular y los modelos matrimoniales con tres posibilidades como son: concesión por parte del Estado de al matrimonio religioso de la posibilidad de causar sus propios efectos en el orden civil y a los órganos correspondientes de la justicia civil la competencia exclusiva que a este vínculo pudieran afectarle.

Una segunda consistente en la concesión por parte del Estado al matrimonio religioso de la posibilidad de causar los efectos civiles que causa el matrimonio disciplinado por el derecho estatal. Queda una modalidad la no concesión por parte del Estado de efectos civiles a cualquier tipo matrimonial distinto del regulado por su propio derecho interno.

La parte última se dedica a determinar la calificación del sistema matrimonial español pasando por investigar temas como el modelo delineado por la Constitución, el modelo implantado por el sistema concordatario, la concreción por el sistema de derecho ordinario y las consecuencias respecto al sistema divorcista arbitrado.

Las conclusiones del autor se inclinan a que la introducción del divorcio incluso en lo que se refiere al vínculo religioso no se opone al derecho constitucional; la solución, sin embargo, no se conviene con el carácter del sistema matrimonial implantado en el derecho matrimonial de familia español y que los conflictos sólo pueden ser plenamente evitados por medio de la implantación de un sistema matrimonial unitario de clase civil.

OSCAR FERNANDEZ: «Balance del realismo jurídico escandinavo» R.D.P., noviembre 1981, págs. 1012 y ss.

Con este nombre se conoce en la actualidad, en las escuelas de filosofía del derecho, la corriente filosófica más importante surgida en Escandinavia y que tiene una importancia considerable en la forma de concebir el derecho.

Los orígenes de esta corriente nacen en la Universidad de Upsala, donde el profesor Axel Hägerström es, sin duda, su figura más descolante.

Su filosofía combate con energía la filosofía idealista de base kantiana y hegeliana poniendo un especial calor y vigor en la contienda con sus contemporáneos.

Pero nos quedaríamos con una idea bastante incompleta si no nos ocupáramos de la figura de Alf Ross, que en 1920 llegó a Upsala para leer su tesis doctoral sobre la teoría de las fuentes del derecho, muy influenciada por las teorías de Hans Kelsen y que tuvo que marcharse de su Facultad de Derecho de Compenhague para liberarse del ambiente hostil que en ella se cercaba.

Ross ha ejercido una gran influencia y se convirtió pronto en el representante más conocido en el plano internacional sobre todo desde su traducción al inglés de sus obras.

Uno de los temas preferidos por la escuela realista ha sido el cultivo del concepto del derecho subjetivo. El punto básico de la doctrina es que la idea, el concepto, el término de derecho subjetivo debe ser condenado como metafísico y por consiguiente inaccesible a la investigación verdaderamente científica.

La influencia ejercida por Ross es definitiva hasta el punto que los jóvenes juristas escandinavos traten de manifestar su independencia de criterio volviéndose airadamente contra sus teorías como muestra de originalidad intelectual, basándose en que su delimitación del campo científico excluye muchas materias y problemas que son de interés práctico y que piden un análisis profundo que permita una comprensión del sistema jurídico y de su manera de operar.

Olivecrona, profesor sueco, fallecido en 1980, es el jurista sueco comparable a Ross y juntamente con él, el autor más conocido a nivel intelectual en los ámbitos científicos. Es importante su estudio consagrado a examinar la naturaleza de las reglas jurídicas. Las describe como imperativos independientes o autónomos mandados, sin que puedan ser remitidos a una persona o a un organismo que los manda.

La crisis del realismo es evidente en nuestros días, si bien hoy se buscan nuevas direcciones y se puede detectar algún movimiento nuevo como la

aplicación del marxismo a los problemas de la filosofía del derecho y la teoría denominada de la lógica atlántica en tanto que como proceso especial y examen de la legislación y por otro lado, como realización expresada por medio de una lengua especializada.

GERARDO MUÑOZ DE DIOS: «El fraude en la compraventa de viviendas futuras y posibles soluciones preventivas». R.D.P., diciembre 1981, página 1059.

Los fraudes en la compraventa de viviendas no son sólo los que se conocen a través de la prensa y la publicidad, sino también otros muchos que quedan ocultos bien por no ser noticia, o por estar la ilegalidad limitada a la calidad, plazos, cantidad final, etc., etc.

Las causas que provocan esta situación son variadas y generalmente concurrentes. Desde el punto de vista del constructor, en la mayor parte de los casos no existe ánimo de defraudación, surgiendo la ilegalidad de un estado de necesidad creado. El señuelo de un negocio fácil y rentable le hace iniciar la actividad de una promoción con menos capital del necesario y unos gastos generales planteados con excesiva largueza.

Desde el punto de vista del comprador, inciden la necesidad de vivienda, unida a ese escaparate de publicidad y credibilidad con fabulosas instalaciones, maquetas sugestivas que provocan la apetencia del piso, contratos privados impresos en lujo, etc.

El autor recoge posteriormente las opiniones de algunos tratadistas, especialistas del tema, como Monet Antón, Cámara Alvarez, Garrido Cerdá y Soto Bisquert, así como Sapena Tomás, Cerdá Bañuls y Garrido Palma.

Igualmente recoge la postura del Tribunal Supremo a través de algunas sentencias importantes como la 17 de febrero de 1967 o 3 de junio de 1970, donde se reconoce la compraventa de cosa futura.

Recoge a continuación la legislación más directamente aplicable al caso, así los artículos 1.461, 1.465, 1.467, 1.469 a 1.472 del Código civil.

El artículo 34 de la Ley Hipotecaria y la legislación específica sobre la materia constituida por la Ley de 27 de julio de 1968, la orden del Ministerio de Vivienda de 5 de octubre del mismo año y el Decreto de 12 de diciembre de 1968.

Desde el punto de vista penal son destacables las figuras de estafa del 528 del Código penal 529 y 535 del mismo cuerpo legal.

El análisis jurídico que se efectúa sobre la Ley de 1968, es más bien desilusionador en el tema ya que a juicio del autor no ha logrado una total eficacia, o al menos la que pretendía haber conseguido.

Finaliza el trabajo con las medidas que a su juicio sería deseables, tales como prohibir la aceptación de letras de cambio por los adquirentes de viviendas futuras para los plazos posteriores y limitar los efectos de la letra, fundamentalmente en cuanto a su transmisión, por su típica forma de endoso.