

6. Creo que la obra del Dr. Manuel J. Marín enriquece la discusión sobre la incorporación de la Directiva 1999/44 a nuestro Derecho y será una herramienta imprescindible para cualquiera que estudie la Ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes de consumo. Es más, tal vez sea el propio autor el llamado a ofrecer su propia perspectiva sobre esta Ley.

José Ramón GARCÍA VICENTE

PÉREZ GARCÍA, Máximo Juan: *Derechos de crédito y Registro de la Propiedad*, Cuadernos de Derecho Registral, ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2004, 142 pp.

El Dr. Máximo Juan Pérez García presenta en esta breve obra una propuesta: el estudio de la pertinencia de abrir las puertas del Registro de la Propiedad a todos aquellos derechos de crédito relacionados con bienes inmuebles.

No es necesario recordar aquí que esta posibilidad de *lege data* está actualmente sólo contemplada en casos excepcionales, si es que en realidad se trata de verdaderos derechos de crédito, y que, por ello, la propuesta que realiza el autor es una propuesta de *lege ferenda*, que encuentra su fundamento de peso en la seguridad del tráfico jurídico que en pleno siglo XXI generan las relaciones obligacionales cuyo objeto son los inmuebles y la necesidad de protección que tales relaciones demandan.

El lector que apenas comienza a leer este estudio, quizá incluso tras la inmediata lectura de su breve introducción, puede pensar que Máximo Juan Pérez García comete una herejía intentando desbaratar una institución secular tan sólida como lo es el Registro de la Propiedad. En principio –se pensará– no se ve razón alguna en virtud de la cual los derechos y obligaciones derivados de las relaciones obligatorias deban tener reflejo en el Registro de la Propiedad y gozar de la protección *erga omnes* que su publicidad otorga a los derechos reales. Se puede, además, añadir que en todas aquellas situaciones en las que el derecho de crédito puede verse de alguna manera amenazado por la intrusión de terceros en la relación obligatoria, el legislador ya faculta al acreedor para solicitar las medidas oportunas de tutela preventiva de su crédito, muchas de las cuales tienen acceso al Registro de la Propiedad (*v.gr.*, embargo, secuestro, anotación de demanda).

Máximo Juan Pérez García es consciente y analiza todos estos planteamientos, especialmente en el capítulo II.

En el capítulo III lleva a cabo un detenido estudio de las excepciones a la regla general de la interdicción de acceso al Registro de los derechos de crédito que, poco a poco y por razones de política legislativa, el legislador ha ido introduciendo en la Ley Hipotecaria. Así, el arrendamiento urbano, el derecho de retorno arrendaticio, los Estatutos de la Propiedad Horizontal o el derecho de opción, si bien reconoce con el sentir mayoritario de la doctrina la complejidad de calificar estos supuestos de verdaderos derechos de crédito.

La última parte del trabajo la dedica el autor al análisis de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en este punto. Ello le lleva a comprobar cómo, a

pesar de no haber accedido al Registro de la Propiedad y no gozar de los efectos de su publicidad, existen casos en los que se imputa responsabilidad extracontractual al tercero por la lesión del derecho de crédito litigioso, si el acreedor acredita que el tercero conocía su existencia, quedando obligado a la indemnización de los daños y perjuicios que haya irrogado al acreedor, siempre que no quepa su restitución *in natura*.

Con esta pequeña monografía, cuyas líneas de pensamiento han quedado arriba expuestas, Máximo Juan Pérez García no pretende hacer que el lector comulgue con ruedas de molino, pero sí dar pie a una reflexión actualizada acerca de las virtudes que tendría para el tráfico jurídico el acceso de los derechos de créditos sobre inmuebles al Registro de la Propiedad y la falta de aprovechamiento de una institución tan importante para el buen desenvolvimiento de ese tráfico, que ha cambiado en tan poco tiempo su perfil y características.

Gema Díez-PICAZO GIMÉNEZ
Universidad Autónoma de Madrid

RUIZ, MUÑOZ, Miguel: *Derecho europeo de responsabilidad civil del fabricante*, con prólogo de Rafael Illescas Ortiz, ed. Tirant lo Blanch, Colección de Derecho Privado, 67, Valencia, 2004, 114 pp.

I. El Profesor Titular de Derecho Mercantil, Miguel Ruiz Muñoz, es uno de los investigadores más destacados del Departamento de Derecho Privado de la Universidad Carlos III de Madrid, y sin duda de la disciplina que profesa, perteneciendo también a dicho Departamento, aunque como civilista, el que hace la presente recensión, necesariamente elogiosa, por razones puramente objetivas. No es necesario presentar a Miguel Ruiz, ya que su amplia obra, que se extiende por diversos sectores del Derecho mercantil y en general del Derecho privado, es sobradamente conocida, por su indudable calidad. Pocos autores conocen como él la problemática que plantea la defensa de los consumidores, y especialmente el tema de la responsabilidad civil del fabricante, sobre el que ha escrito varios estudios, a cual mejor, y participado como profesor o ponente en cursos y seminarios que se refieren a esta importantísima materia.

No pretendo ofrecer una relación exhaustiva de las monografías y los estudios, bastante numerosos, que Miguel Ruiz ha publicado a lo largo de su dilatada carrera universitaria, con una dedicación absoluta a la Universidad española; pero a mí me ha causado especial impacto, por su gran interés científico, su clásica monografía, comúnmente citada, sobre *La nulidad parcial del contrato y la defensa de los consumidores*, así como sus estudios, todos ellos importantes, sobre la responsabilidad civil del fabricante, donde se enmarca la monografía que es objeto de esta recensión, que se caracteriza por su profundidad y rigor, con un análisis crítico de la jurisprudencia del TJCE, difícilmente igualable.

Me parece oportuno referirme, aunque sea brevemente, al contenido de la monografía, para que el lector, en este caso afortunado, pueda apreciar la calidad de la misma y tener conciencia de que va a leer una obra que le permitirá conocer perfectamente cómo se presenta hoy en día la responsabilidad civil del fabricante, tema que interesa a todos los privatistas, por tratarse de