

forma, que vivifica cuando tiene vida y mata cuando lleva en sí la muerte.

Es digna de tenerse en cuenta la cuidada traducción que Napolitano ha hecho de la edición oficial de 1943 del Código ruso para el apéndice de este volumen, el cual va precedido de una breve nota sobre el estado actual de la ciencia y método del Derecho civil en la U. R. S. S., interesante por los curiosos datos que suministra.

Juan Bautista JORDANO BAREA
Doctor en Derecho

DE LA RICA Y ARENAL, Ramón (Registrador).—“Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario”. Primera parte: Innovaciones.—Madrid, 1948.

El patrimonio doctrinal y práctico de las relaciones jurídico-registrales y por ende, la ciencia inmobiliaria en general, se ha visto incrementada, durante el presente año, con esta nueva obra del Registrador de la Propiedad D. Ramón de la Rica y Arenal. Publicación centrada en la exégesis del articulado del nuevo Reglamento Hipotecario, viniendo a llenar un vacío existente en nuestra literatura jurídica inmobiliaria. Conocido es el autor por sus valiosas aportaciones, prueba de su preocupación hacia los problemas concernientes al desarrollo de la propiedad sobre bienes inmuebles. Divide los comentarios en dos partes: en la primera trata de las innovaciones reglamentarias, cuyo análisis vamos a realizar, y la segunda, próxima a publicarse, afectará preferentemente a las modificaciones sufridas por el citado Reglamento en la última reforma. Se fija, en primer lugar, sobre la inscripción del llamado contrato de opción, aceptando la tesis de que su construcción realística no crea grandes problemas técnicos, ya que este derecho, más que imponer una obligación al que lo constituye implica una limitación de sus facultades dispositivas, una modificación del *jus disponendi*, y como tal, debe hacerse constar en los folios del Registro, estimando se ha dado un paso progresivo al permitir expresamente la inscripción bajo ciertas condiciones del derecho de opción que representa un avance doctrinal y práctico, amén de rechazar con argumentos incontrovertibles los defectos e inconvenientes que algunos autores asignan a la registración de esta figura jurídica, y cuya inscripción será constitutiva, pues el derecho real o los efectos reales, sólo nacerán y se generarán mediante la inscripción. Los aciertos del autor en este sentido son indudables. Ahora bien: No estamos conformes en la afirmación de que una vez inscrita la opción producirá todos los efectos del sistema. Excluimos nosotros a este derecho de los efectos procesales del artículo 41 de la Ley cuyo fundamento es el siguiente: el Registro no puede variar la naturaleza de las instituciones privadas que ingresan en sus libros, y al tener la opción el carácter de derecho personal extrarregistralmente, se infiere lógicamente, que los efectos reales conferidos a tal derecho solamente se refieren al mecanismo registral. De ahí que al faltarle el requisito anteriormente citado y no engendrar por lo tanto una acción de naturaleza real, quede *ipso facto* fuera del supuesto protector del sistema. Continúa la exégesis exponiendo sus puntos de vista

en cuanto a las inscripciones de prohibición de disponer aprovechamientos de agua, etc., haciendo hincapié en las inscripciones de actos dispositivos otorgados por mujeres casadas sin licencia marital, y de adquisiciones onerosas a favor también de mujer casada, cerrando con ello el capítulo primero.

Pasa revista, en el capítulo segundo, a la función calificadora de documentos judiciales, concretándose, después, a la excepción que el artículo 103 establece al principio general del tracto sucesivo en cuanto a los documentos otorgados por causahabientes no inscritos de titulares inscritos. Hace un examen especial del procedimiento judicial para el ejercicio de acciones reales, que concede enorme virtualidad procesal a los pronunciamientos del Registro y cuyo éxito práctico se patentiza, por el hecho de no haber apenas Juzgado de Primera Instancia en que no se tramiten varios asuntos de esta naturaleza. Señala que la jurisprudencia habrá de resolver cuestiones de importancia en esta materia, resaltando al propio tiempo el amplio arbitrio concedido al Juez. Puede entablarlo, el titular de derecho inmobiliario susceptible de engendrar una acción real, siempre que estas acciones no tengan en la Ley asignado otro procedimiento especial de ejecución, como las acciones reivindicatorias, confesorias y negatorias, coincidiendo en este punto con Roca; afirmando a su vez que no existe posibilidad de ejercitarse las posesorias ni las declarativas, notándose a este respecto la falta de un estudio a fondo sobre esta cuestión, no obstante, la copiosísima literatura jurídica que ha provocado la importancia de este tema.

La problemática de las innovaciones introducidas por el Reglamento Hipotecario en materia de anotaciones, la estudia en el capítulo III, en el que proyecta su visión sobre las anotaciones de derecho hereditario y anotación de demanda. Cree que el derecho hereditario anotado es una "entelequia", en la estricta acepción del vocablo; el legislador de 1944 sustituyó el mecanismo, o, si se quiere, el artificio de la inscripción, que ofrecía bastantes ventajas prácticas, por el artilugio de una anotación cuya finalidad resulta indeterminada y cuya utilidad es imperceptible, citando opiniones tan sólidas como la de Roca, Sanz y últimamente Romero Cerdeiriña. Respecto de la anotación de demanda abunda en apreciaciones conceptuales que ayudan a perfilar esta importante institución, completando la materia con numerosa jurisprudencia y un poderoso apoyo doctrinal. También desarrolla, con la claridad a que nos tiene acostumbrados, la conversión de la anotación preventiva en inscripción definitiva.

El capítulo IV, lo dedica al asiento de cancelación tratando con todo rigor las que atañen a los representantes legales, crédito hipotecario, etcétera, y sobre todo, la de confusión de derechos, resolviendo numerosas dudas que la aplicación del precepto reglamentario puede presentar en la práctica y analiza al propio tiempo la correlación que este punto tiene con la doctrina general recogida en el Código civil.

Destaca también en la parte relativa a las innovaciones sobre hipotecas, las ideas y conceptos en orden a este derecho real y a los gravámenes simultáneos, logrando aclarar enrevesados problemas que estos cuerpos

jurídicos plantean en el sistema registral español. Respecto al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, después de realizar un lucido estudio del mismo, se declara contrario a su implantación, en beneficio del crédito territorial, de los deudores y quizá, también, de los acreedores. Pero donde el Sr. De la Rica demuestra de una forma incontrovertible su formidable preparación técnico-jurídica y extraordinaria erudición inmobiliaria, es precisamente en este capítulo V, al desarrollar el comentario del precepto sobre posposición de hipoteca, o lo que científicamente se denomina "reserva de puesto o de rango", superando en doctrina y estilo por su diafanidad al llorado D. Jerónimo González y a Roca Sastre, al concebir que en la permuta, posposición o reserva, hay siempre una posposición: un derecho que se coloca detrás de otro de constitución posterior, distinguiendo a su vez posposición entre derechos inscritos (permuta de puestos), y entre un derecho inscrito y otro de futura inscripción (posposición y reserva de puestos), y en esta segunda hipótesis, según él, cabe subdistinguir si la posposición se estipula en el momento de constituirse el derecho que va a retroceder (verdadera reserva de rango), o la posposición se estipula después de inscrito el derecho que se pospone y antes o al mismo tiempo de constituirse el que va a ganar rango (posposición en sentido estricto). Construcción arquitectónica que pone de relieve el poder de abstracción y conocimiento intrínseco de las instituciones hipotecarias, manifestación que puede perfectamente constituir el arquetipo de nuevas formulaciones posteriores.

En la temática de la concordancia del Registro con la realidad jurídica, vaticina que las actas de notoriedad con aprobación judicial han de tener poco éxito práctico, pero disintimos en que las actas de notoriedad complementarias no están sujetas al impuesto de derechos reales, actuando sobre la base de que donde la Ley no distingue no se debe distinguir, y por lo tanto, es improcedente dividir las actas de notoriedad a tales efectos en directa e indirectamente inmatriculables, para sujetar a las primeras y eximir a las segundas del pago del citado impuesto, pudiendo el Liquidador, en última instancia, si no se acepta el anterior razonamiento, recurrir al oportuno expediente de asimilación conforme al apartado 2) del artículo 44 del Reglamento del impuesto.

Recoge y comenta el punto relativo a la publicidad registral por nota simple, caducidad de menciones, derechos personales, etc., con bastante extensión, y sobre la calificación de los sustitutos sienta premisas plausibles. Por último, en este capítulo VII, hace una discreta alusión a los preceptos que contienen innovaciones referentes a la organización del Registro y Estatutos de los Registradores.

En suma, no dudamos en calificar estos comentarios como la mejor obra que ha visto la luz en estos últimos tiempos no sólo por la claridad, certera visión de los problemas y método seguido en la exposición, sino también por el elevado juridismo demostrado por el autor, abogando porque la segunda parte anunciada no desmerezca de la presente.