

## II. Derecho hipotecario

A cargo de Pascual MARIN PÉREZ

**HERMIDA LINARES, Mariano:** "El Derecho inmobiliario español: Los modos de adquirir y el Registro de la Propiedad". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 280, págs. 641-660 y 281, 721-738, 1951.

Después de analizar la evolución histórica de la doctrina de los modos de adquirir a través de los Derechos romanos, germánico y francés, examina la evolución de la doctrina patria, a través de las opiniones de Castán, Sanz, Núñez Lagos, Roca Sastre y de la Rica en torno al problema, para acabar afirmando que las causas de la desorientación actual en esta materia se deben a que no se ha captado, con la suficiente amplitud, la trascendencia del llamado principio de publicidad, y a que en el Registro de la Propiedad se inscriben derechos reales y no títulos, en contra de lo sostenido por parte de cierto sector doctrinal, debiéndose llamar a la Ley Hipotecaria, en lugar de "Ley de terceros". "Ley de adquirentes".

**MARTINEZ DE BEDOYA, Ignacio:** "La nota marginal de la publicación de los edictos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria; problemas de la práctica". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 281, 1951; páginas 748-755.

Llega el autor de este artículo a la conclusión de que es sumamente necesario y conveniente el convalidar las inmatriculaciones que necesitan la nota acreditativa de la publicación de edictos, y carecen de ella y de la cancelación siempre que no exista obstáculo de otra índole. La disposición que estableciera esta medida evitaría posibles perjuicios a muchos particulares y haría ganar en prestigio y eficacia al Registro al incorporarle un importante número de fincas, evitándose las molestias y gastos de una nueva inmatriculación.

**MORALES GONZALEZ, Manuel:** "Cancelación de inscripciones que requieren edictos". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 280, 1951; páginas 661-667.

En este trabajo se sostiene que la rectificación del Registro, cuando se trate de la cancelación de inscripciones que requieren edictos, se producirá, bien por una declaración judicial mediante sentencia firme dictada en juicio declarativo ordinario, cuya facultad de accionarlo sólo compete al titular del asiento erróneo o a las personas que resulten lesionadas por el mismo y causahabientes de ellos, según el artículo 40; o bien por

el consentimiento de dichos titulares y causahabientes, según el mismo y el artículo 82, siendo esta rectificación de gran envergadura y extensión, anulando toda la historia de la finca, de ahí la necesidad de que se haga mediante un proceso judicial contradictorio.

**PARRA JIMENEZ, José:** "Los asientos del Registro y la legitimación del titular para el procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 281, 1951; páginas 756-773.

Se llega en este artículo a las siguientes conclusiones: 1.<sup>a</sup> La legitimación activa del titular registral para el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria ha de ser determinada, en todo caso, por un asiento de inscripción. 2.<sup>a</sup> Puede ser incluso determinada por un asiento de inscripción de inmatriculación. 3.<sup>a</sup> Queda condicionada suspensivamente en las inscripciones de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria hasta que se extienda la nota marginal comprensiva de la publicación de edictos; y en las practicadas al amparo de la regla 7.<sup>a</sup> del artículo 27 del Reglamento del Impuesto de Derechos reales, a que dentro del año haya satisfecho el titular el impuesto sucesorio correspondiente.

**RICA Y ARENAL, Ramón de la:** "La unificación de fincas y sus problemas". *Revista de Derecho Privado*, 414, 1951; págs. 669-693.

Después de un detenido estudio de las cuestiones que suscita la unificación de fincas, ante el Registro de la Propiedad, llega el autor a las siguientes conclusiones: 1.<sup>a</sup> Son precisos destacar, en su verdadera importancia, los problemas relacionados con las modificaciones cuantitativas registrales, no suficientemente resueltos en la legislación vigente a pesar de su importancia práctica. 2.<sup>a</sup> El permitirse agrupaciones y segregaciones de fincas sin el consentimiento del titular de gravámenes sobre las mismas provoca graves defectos de técnica registral, que pueden degenerar en situaciones jurídicas que lleguen a modificar objetivamente, hasta los derechos del acreedor. 3.<sup>a</sup> Las modificaciones de fincas realizadas unilateralmente, por el propietario, no deben perjudicar, en modo alguno, los derechos reales constituídos con anterioridad. 4.<sup>a</sup> Consecuencia de lo anterior será el que cuando haya ejecución, en estos casos, así como en el de agrupación, deberá de regularse la extensión de la oportuna nota marginal. 5.<sup>a</sup> Estas modificaciones deberán hacerse mediante solicitud y no de oficio. 6.<sup>a</sup> Deberá permitirse la unificación de varias fincas, aunque pertenezcan a diversos propietarios, siempre que en la finca resultante se atribuyan cuotas indivisas a los mismos. 7.<sup>a</sup> Deben evitarse estas unificaciones entre bienes pertenecientes a diversas situaciones conyugales. 8.<sup>a</sup> Debe tenderse, ante todo, a que queden siempre a salvo las situaciones jurídicas anteriores, constituídas sobre las fincas unificadas.