

Cuando el testador falta a su deber respecto a la legítima, debe anularse su institución en forma total (si hay preterición), parcial (si existe desheredación sin causa), o ha de jugar la "actio ad complementum" para restringir la institución testamentaria en cuanto sea inoficiosa.

Si se designa testamentariamente un heredero universal se excluye toda posible concurrencia de los legítimarios como herederos legales, pues la existencia de dos herederos solidarios es un imposible lógico, metafísico y hasta físico.

II. Derecho hipotecario

A cargo de Pascual MARIN PEREZ.

A. G. P.: "El régimen inmobiliario en el Africa Occidental española". Boletín de Información del Ministerio de Justicia, 54, 1948; págs. 2-3.

Un resumen del anteproyecto de Decreto formulado por el Registrador de la Propiedad don Narciso Fuentes, especialmente comisionado por las Direcciones Generales de Registros y Marruecos y Colonias.

Se inspira en la legislación inmobiliaria vigente en los territorios del Golfo de Guinea y contiene, en líneas generales, las directrices de los tres títulos, tres disposiciones transitorias, cuatro adicionales y la cláusula derogatoria que integran el anteproyecto.

ABEJON, Julián: "Responsabilidad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 238, 1948; págs. 165-178.

Una crítica del artículo 307 de la Ley Hipotecaria, que trata de la responsabilidad de los Registradores, conteniendo una serie de consideraciones de índole administrativa tendentes a una regulación más detenida de esta responsabilidad.

CIMIANO, Leonardo: "Radical reforma para el funcionamiento del crédito territorial en la Argentina: la preanotación de hipoteca en garantía de operaciones bancarias". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 240, 1948; págs. 304-311.

En un estudio comparativo pone de relieve el autor el considerable avance que para el desarrollo del crédito territorial argentino supone la Ley de 28 de mayo de 1946, al crear la preanotación de hipoteca en garantía de operaciones bancarias, basada en la necesidad de no retrasar la entrega del importe de los préstamos bancarios que se afiancen con garantía hipotecaria. Y a ese efecto, no esperar para la entrega del dinero a llenar las formalidades del otorgamiento de la escritura y su inscripción en el Registro de inmuebles.

Después de sintetizar los diversos aspectos que la nueva figura revisa en la Ley, acaba parangonándolo con el crédito territorial español, poniendo de relieve lo rudimentario y defectuoso de su desarrollo.

GOMEZ PAVON, R.: "Don Claudio Antón de Luzurriaga (1810-1874)". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 236, 1948; págs. 40-45.

El recuerdo de la figura de nuestro insigne jurista lleva al autor a la observación de la tendencia actual de buscar todo lo tradicional en el Derecho hipotecario, preguntándose qué es lo tradicional, y acudiendo, ante tal pregunta, a su imaginación la famosa Base 34, de la que fué inspirador don Claudio Antón de Luzurriaga, y en la que se consagraba plenamente el principio de legitimación en nuestro Derecho, que, como es sabido, chocó con el criterio de los otros miembros de la Comisión.

Considera el autor la orientación de Luzurriaga como la más progresiva y perfecta para una mejor ordenación de nuestro sistema hipotecario.

LOPEZ TORRES, José María: "Subrogación hipotecaria". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 236, 1948; págs. 1-19.

Comenzando por el estudio de la subrogación en general en nuestro ordenamiento hipotecario, pasa al análisis especial de la subrogación subjetiva en la hipoteca, distinguiendo entre subrogación pasiva, derivada del contrato, subrogación activa, como consecuencia del pago en los supuestos de venta de finca hipotecada sin transmisión de la obligación, pero descontando o reteniendo el importe de la carga y subrogación por pago de los acreedores posteriores.

Continúa con el análisis de la subrogación pasiva, de carácter legal, en la que incluye la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas y las constituidas a favor del Banco Hipotecario de España.

Termina con el estudio de la subrogación pasiva operada como consecuencia de adquirir en un procedimiento de ejecución bienes con cargas preferentes, regulada en los artículos 231 y 232 del nuevo Reglamento Hipotecario.

MORALES GONZALEZ, Manuel: "El titular del asiento contradictorio o sus causahabientes en el expediente de dominio". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 241, 1948; págs. 377-385.

El autor sostiene, a través del análisis crítico de diversos textos del Reglamento Hipotecario, que para la sucesión del tracto es necesario: ya un consentimiento formal expreso del titular registral o de sus causahabientes; ya una declaración solemne de autoridad u organismo adecuado que venga a suplir ese consentimiento, bien en función presuntiva o interpretativa del mismo, o bien en misión eliminatória y declarativa de su innecesidad. Y esto mismo se precisa para lo que podríamos llamar tracto anormal o reanudación del interrumpido.

Acaba propugnando la revisión de los textos reglamentarios en este sentido, cuando se trate de expedientes que no se hayan desarrollado con arreglo a todas las circunstancias determinadas en el texto legal, existiendo anormalidad en su desarrollo.

MUSTAPICH, José María: "El privilegio del vendedor del inmueble no pagado y de quien ha facilitado dinero para la adquisición del mismo". *Revista del Notariado*, Buenos Aires, XLIX, 1947; págs. 193-200.

Una interpretación de los artículos 3.924 y 3.927 del Código civil argentino, inspirados en el 2.108 del Código Napoleónico, que para la validez de los privilegios inmobiliarios exige el requisito de la inscripción, pero en cuanto al privilegio del vendedor del inmueble no pagado se conforma con la transcripción de dicha circunstancia en la escritura, sosteniendo que, de acuerdo con la doctrina francesa, dicho privilegio es oponible a terceros, debido a la transcripción.

La doctrina argentina no lo entiende así, preguntándose el autor en qué consiste, pues, la eficacia de la transcripción.

RAMOS FOLQUES, Rafael: "Pequeñas filosofías sobre la ortodoxia y heterodoxia hipotecarias". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 237, 1948; págs. 73-80.

Después de unas consideraciones sobre los momentos biológicos en la vida del Derecho, trata de aplicarlos a la técnica hipotecaria, afirmando que, aunque en buena hora queden respetadas las Leyes sociales frente a los abusos e ilegítimas pretensiones del propietario, no por ello va a quedar desamparado en la juricidad de su derecho, que es el "para qué" de la Ley Hipotecaria, si bien es preciso procurar que esos nuevos valores sugeridos de las realidades apremiantes no emprendan el camino de la heterodoxia.

Lo que el autor denomina "las pequeñas filosofías sobre ortodoxia y heterodoxia hipotecarias", lo centra en la doctrina que entiende que los derechos reales nacen extrarregistralmente, con tradición o sin ella; pero su potencialidad adquiere la expansión "erga omnes" por la inscripción, incluso para la propiedad no inscrita, ya que para ella no existe el crédito hipotecario, que es una de las modalidades de la facultad dispositiva del propietario, deduciéndose fácilmente de estas consideraciones el valor de la inscripción; oponiéndose a la tesis que sostiene que la inscripción sustituye a la tradición, que entiende que se concreta la primera a las cuestiones relativas a terceros en que actúa la Ley Hipotecaria con carácter exclusivo.

RAMOS FOLQUES, Rafael: "Materiales para el análisis crítico del valor de la inscripción en la vida de los derechos reales. Una tesis, un lema y varios argumentos". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 241, 1948; págs. 345-369.

Después de afirmar que la nota distintiva entre los sistemas germánico y español está en el valor constitutivo de la inscripción, ya que ni siquiera la de hipoteca, a juicio del autor, se puede considerar ni constitutiva ni declarativa, sino "que advino al mundo del Derecho con propia

personalidad, con sustantividad propia", sostiene que el Derecho español no sufre modificación alguna con la implantación del sistema hipotecario de 1861, ya que la inscripción responde, en nuestro Derecho, al concepto de confirmación, ya que no crea, sino que protege jurídicamente lo creado.

Se extiende después en una serie de interesantes consideraciones acerca del valor de la inscripción, para acabar sosteniendo que del análisis del Código civil se ve que fuera de la hipoteca y de la doble venta, a que consagra sendos artículos de los que deriva el valor constitutivo de sus inscripciones registrales, los demás derechos reales tienen su nacimiento en el concurso de los requisitos exigidos por dicho Código.

RODRIGUEZ DE LA TORRE, Ernesto: "La publicidad en la transmisión inmobiliaria. Antecedentes históricos. Régimen argentino: necesidad de su reforma". *Revista del Notariado*, Buenos Aires, XLIX, 1947; páginas 495-512.

Una crítica del régimen argentino de publicidad, por limitar tan sólo a la hipoteca la inscripción en el Registro.

Valiéndose de los antecedentes históricos de nuestro sistema registral (que, como es natural, son los argentinos), propugna un nuevo sistema de inscripción que haga las veces de "modo" en la doctrina de la transmisión de cosas y derechos reales, así como la necesidad de nacionalizar los Registros provinciales, unificándolos y perfeccionándolos.

Contiene este artículo, además, interesantes datos históricos acerca de los Registros griegos.

SALAS MARTINEZ, Francisco: "Inscripción de casas divididas por pisos". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 237, 1948; págs. 81-94.

Se limita el autor de este artículo a hacer una crítica del nuevo Reglamento Hipotecario por no haber recogido la propiedad horizontal, ya que ésta repercute considerablemente en el Registro de la Propiedad, y las dificultades que en el orden práctico registral suscitó la reforma llevada a cabo por la Ley de 26 de octubre de 1939 provienen, en su mayor parte, de una defectuosa redacción de los textos legales y de la falta de una eficiente reglamentación de las inscripciones de las casas divididas por pisos, que considera como una propiedad singular sobre el piso que lleva como aneja e integrante una copropiedad sobre los elementos comunes.

VAZQUEZ GUERRA, José: "Cancelación de las anotaciones preventivas por caducidad. Autoridad y título para practicarla". *Revista General de Derecho*, 1948; págs. 284-289.

En este artículo el autor llega a la conclusión de que el titular gravado por la carga que supone toda anotación podrá obtener la liberación de sus bienes o derechos reales, mediante la intervención judicial acreditada en testimonio del Juez o Tribunal que haya intervenido en el proceso que dió origen a la anotación.

VENTURA-TRAVERSESET Y GONZALEZ, Antonio: "Temas de inmatriculación. La teoría de la inmatriculación en el Derecho científico, histórico y extranjero". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 236, 1948; páginas 20-39.

Continuando la serie de trabajos anteriores sobre inmatriculación, estudia el autor en éste, su capítulo final, la modernidad del vocablo y su condicionalidad a los demás principios hipotecarios, inclinándose a su configuración como un principio más.

Trata también de considerar la base de la inmatriculación en el concepto de "propiedad", considerándola como una depuración de ésta y como un recuerdo de la teoría del "título" y el "modo", y el engarce entre ambas teorías en cuanto que la inmatriculación se mueve en lo que podríamos llamar su aspecto filosófico entre tres elementos: análisis del derecho del transferente, valor que a la transmisión va a conceder la inmatriculación y choque de ésta con un presunto poseedor de hecho que pueda servir de obstáculo a los efectos registrales.

Dedica una serie de interesantes conclusiones al estudio de la historia de los modos de adquirir, su fundamentación científica y su consideración en el Derecho extranjero, considerándoles como fundamentos de la inmatriculación.

Después de estudiar la inmatriculación en el Derecho histórico español y extranjero, fijándose, principalmente, en las reformas legislativas españolas de 1863, 1934 y 1944, llega a la conclusión de que, en el fondo, todas las legislaciones coinciden en el carácter depurador de la inmatriculación.

VENTURA-TRAVERSESET Y GONZALEZ, Antonio: "Valor jurídico de los Registros reconstruidos en cuanto al tiempo". (Comentario al artículo 336 del Reglamento Hipotecario). *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 241, 1948; págs. 370-376.

El autor llega a la conclusión, tras el análisis de los textos legales, de que el valor jurídico de los Registros reconstruidos, en cuanto al tiempo, no termina en la fecha inicial de la reconstitución, sino que por la ficción jurídica del artículo 11 de la Ley de 1873 llega más allá para todos los efectos legales, y, por tanto, se sobrentiende que el titular tiene bajo su custodia, consulta y busca, asientos de una antigüedad variada, cuya fecha marca de modo claro cada asiento reconstruido. Y si se hubiera de fijar un límite a la antigüedad "legal" del Registro habría que hallar la inscripción de "fecha más antigua", reconstruida o rehabilitada, y podríamos afirmar con estricta justicia que hasta esa fecha había llegado la custodia, la busca y consulta de los libros hipotecarios.