

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. «Derecho inmobiliario registral». Madrid, 1986. Editorial Civitas. Un volumen de 168 páginas.

Dentro de la bibliografía jurídica española del ámbito civilista, se ha advertido la ausencia de manuales de estudio concisos y breves, además de claros y profundos. La obra de nuestro ilustre profesor viene en grado sumo a llenar este vacío por lo que se refiere al Derecho inmobiliario registral.

Con el dominio de la materia, que le caracteriza, en cuanto a su exposición, planteamiento, desarrollo y soluciones de las cuestiones interpretativas en sus planos legislativos, jurisprudencial y doctrinal, se pone al alcance del estudio un libro pleno de virtudes didácticas y de conocimientos fundamentales y precisos.

Esta excelente y lograda obra se divide en nueve capítulos. El primero expone el Registro de la Propiedad, el significado de la publicidad, de sus problemas técnicos, de los sistemas registrales, con particular atención al Derecho comparado. El capítulo segundo trata la evolución del sistema registral español, sus precedentes históricos y las reformas hipotecarias de 1861, 1869 y de 1909, la legislación hipotecaria de 1944-46, así como los comentarios generales al sistema hipotecario vigente. El capítulo tercero muestra la organización del Registro de la Propiedad en España, sus aspectos generales, su carácter administrativo y jurisdiccional, así como la oficina del Registro. El capítulo cuarto indica el procedimiento registral, la titulación pública como presupuesto, la presentación del título, el desestimiento del procedimiento y la calificación del registrador. El capítulo quinto refleja la finca inmobiliaria y la inmatriculación en el Registro, la ordenación del Registro por fincas, los problemas que plantea la identidad de la finca (finca material y finca registral), los bienes excluidos de la inscripción y de la publicidad registral, los procedimientos inmatriculatorios, el exceso de cabida, la obra nueva y la doble inmatriculación. El capítulo sexto se refiere a la inscripción, su objeto, su carácter voluntario, el tracto sucesivo, la reanudación del tracto perdido, la anotación preventiva y la nota marginal. El capítulo séptimo concreta lo referente a la eficacia de la inscripción en cuanto a la legitimación registral, su concepto, historia, las presunciones de exactitud y de posesión, el deber de demandar al titular inscrito y la acción registral. El capítulo octavo continúa respecto a la eficacia del aspecto de la publicidad registral, su concepto e historia en España, sus requisitos, limitaciones, la suspensión temporal de la eficacia de la inscripción y, por último, el tercero hipotecario y la usucapión. Finalmente, el capítulo noveno concluye con la eficacia de la inscripción en cuanto a la inoponibilidad de títulos no inscritos, su significado, su formulación legislativa y doctrinal, su alcance en el Derecho vigente y, en particular, la eficacia de la anotación preventiva en la jurisprudencia y su crítica.

En este valioso manual hay que destacar las notas bibliográficas a cada capítulo, su selección y opinión crítica, de gran eficacia orientativa y de magnífica guía para un examen minucioso y más particularizado de cuestiones y posturas.

JOSÉ BONET CORREA

CARRASCO PERERA, Angel: «Ius aedificandi» y acción (La construcción en suelo ajeno en el marco de los principios urbanísticos), Madrid, Montecorvo, 1986; 573 págs.

La reseña que sigue de esta importante obra monográfica se compone de un resumen de su contenido y de unos sucintos comentarios a algunos de sus aspectos que he reputado más sobresalientes, además de pequeñas observaciones complementarias.

El volumen comienza con un *Prólogo* del profesor Bercovitz Rodríguez-Cano, Catedrático de Derecho civil y director de la tesis de Doctorado que fue origen del presente libro. Expone sucinta, pero claramente Bercovitz la finalidad de la obra, aludiendo a la crítica que hace Carrasco del tradicional tratamiento unitario del derecho de accesión que «... en realidad constituye una pluralidad de figuras dispares» (pág. 11), demostrando que la regla *superficies solo cedit* no tiene como fundamento la idea de que lo accesorio debe seguir a lo principal, sino razones urbanísticas (*ibidem*). Se refiere luego a lo que el autor de la obra prologada llama «principio de equivalencia» (la regla *superficies solo cedit* se configura como una defensa especial del derecho a edificar) (pág. 12) y a las múltiples facetas del tema que aborda el autor (liquidación de situaciones posesorias, mejoras y gastos, «regla del doble efecto»), encomiando finalmente el dominio de la legislación urbanística que Carrasco demuestra, así como el uso metodológicamente correcto que éste hace del Derecho comparado y del histórico. Tras una *Introducción* del mismo Carrasco, en la que delimita explícitamente el objeto de su investigación y anuncia los aspectos que va a abordar y las perspectivas desde las que pretende contemplar la problemática de la construcción en suelo ajeno («modelos de estudio», págs. 18-19), pasa al texto propiamente dicho, compuesto de tres partes distribuidas en once capítulos. La 1.^a (titulada *La construcción codificada del «ius aedificandi» y la accesión*) comprende los dos primeros capítulos; la 2.^a (*La accesión inmobiliaria industrial en el Código civil*), los cinco siguientes; y la 3.^a («*Ius aedificandi*» y accesión), los cuatro últimos. El capítulo I (*La liberalización del «ius aedificandi»*) contiene importantes referencias históricas acerca del deber de edificar —deber que se reputa jurídico-público— y sus relaciones con el de no edificar hasta cierta altura o en cierto modo; un rápido pero incisivo estudio de los antecedentes del artículo 350 del Cc. demuestra que éste es algo más que una proclamación genérica de un derecho, siendo, más bien, la formulación de los límites de éste, pues su historia es la historia de los límites —jurídico-públicos— del derecho del dueño del terreno.