

## ¿Hace falta una aclaración?

Lo pregunto con motivo de un conocido asunto que se presta a interpretaciones y vale la pena se ocupen del caso las autorizadas plumas con que cuenta el Cuerpo de Registradores, en quienes reside el deber moral de orientar e ilustrar a los compañeros. Veámoslo tal como se ha planteado.

Una persona agobiada de deudas se confabula con otra, que se aviene a servir de instrumento, y acepta letras con vencimiento al quinto día. Llega éste, y después de los correspondientes protestos, el fingido acreedor entabla ejecución, y despachado mandamiento de embargo se traban los bienes y se toma anotación preventiva del mismo en el Registro de la Propiedad.

En ese estado, los demás acreedores formulan querella criminal alegando la vinculación, y recaído auto de procesamiento, para asegurar las responsabilidades del sumario se vuelven a embargar las fincas afectadas al procedimiento ejecutivo. Con testimonio de la admisión de la querella, aquellos comparecen solicitando se declaren en suspenso los autos ínterin no se resuelve la causa, a cuyo pedimento accede el Juez de primera instancia, y de esa resolución apela el ejecutante aduciendo lesión en su derecho, y en su día la Audiencia territorial falla ordenando seguir la ejecución adelante sin otro trámite. Sacados los bienes a subasta, se adjudican al mejor postor, dictando el Juez el oportuno auto acordando se cancelen las anotaciones posteriores a la practicada en méritos de ejecución.

¿Procede, en su vista, cancelar la que garantiza las consecuencias de la causa?

¿Incurre en responsabilidad el Registrador que a ello se niegue?

Desde luego, me inclino por la negativa y manifiesto mi modesta opinión, porque creo es obligación mía expresarla, una vez me atrevo a interrogar, pues entiendo no cabe aplicar aquello de *ubi lex non distinguit*, etc., ya que es racional suponer que la regla décimoséptima del artículo 131 de la ley Hipotecaria se refiere única y exclusivamente a las anotaciones de índole civil y nunca a las de orden penal, por más de que en dicho precepto se emplee la frase «todas», y de ahí la necesidad de que una ley civil clara y concretamente lo determine, porque el Juez de primera instancia carece de competencia, la Audiencia Territorial no tiene jurisdicción en materia criminal, que esa radica en la provincial, y ésta es el Tribunal *à quo* con atribuciones para dejar sin efecto el embargo, bien sobreseyendo, bien absolviendo al delincuente o revocando la terminación del sumario sin procesamiento. En una palabra, el Juez de primera instancia no puede fundarse en la decisión de la Audiencia Territorial para levantar el embargo decretado en la querella, y la cancelación sólo cabe se efectúe en virtud de mandamiento dimanante de ella.

No ignoro que la Dirección general en repetidas y reiteradas resoluciones dispone que los Registradores de la propiedad se abstengan de calificar los fundamentos en que se haya basado el Juzgado para acordar la cancelación, pero en este caso no discutimos nada, queremos no olvidar el principio de Derecho público que nos previene no obedezcamos el mandato no asistido de los requisitos de fondo y forma, y por eso yo a todo conceder me acogería al expreso del artículo 177 del Reglamento, ya que la cancelación de que vengo hablando no encaja en ninguno de los números establecidos en el artículo 174.

Esa omisión que se observa en la ley de no aclarar a lo que alcanza el imperio de la citada regla 17, conviene subsanarla para salir de dudas y para evitar la interposición de recursos gubernativos por parte de la autoridad judicial, a no ser que digamos siempre amén y a pretexto de que está mandado no velemos ni por la pureza de la ley ni por nuestro fuero, y nos crucemos de brazos viendo impasibles cómo se anulan nuestras facultades calificadoras, que es el sostén más firme de la ley Hipotecaria en la vida jurídica y social; de esa ley que abrazamos con singular cariño y a la que nos afanamos por darle eficiencia al conocer los

excelentes resultados que produce en otros países, y que nos induce a recordar con admiración veneranda las figuras de Romero Ortiz y de los señores Galindo y Escosura, que la prohijaron y cuidaron con tanto esmero que nos fuerza a pensar que era substancial con la existencia de tan ilustres y preciaros varones.

Yo milito en las filas de los que creen que el Centro directivo quiere seamos en todo momento celosos defensores del crédito territorial en sus diversas manifestaciones, no consintamos la desnaturalización de los derechos que en el Registro tuvieron acceso con limitaciones absurdas, opuestas a las orientaciones de la moderna ciencia, resolvamos con austeridad las situaciones jurídicas sometidas a nuestro juicio sereno e imparcial, cualesquiera que sea la categoría, orden e idoneidad de los funcionarios creadores de ellas, y justo estimo para el fiel desempeño de nuestra misión y prestigio del Cuerpo de Registradores se llame la atención acerca de lo que consideremos deficiente o defectuoso, y abrigo la esperanza de que estas líneas no sean *vox clamantis in deserto*, y se le añada a la palabra «todas» del artículo 131 la frase «de cualquier clase y orden», acabándose de esa suerte las vacilaciones; y el rematante que realizó un acto lícito al amparo del Registro y con la garantía ofrecida por la intervención de la autoridad judicial sabría entonces que su adquisición se inscribiría sin tropezar con obstáculo alguno, por ser de rigor cancelar todos, absolutamente todos, cuantos gravámenes se hicieran constar sobre la finca a partir de la anotación preventiva extendida por consecuencia del procedimiento que le dió vida.

RAMIRO GOYANES.

Registrador de la Propiedad