

Hay que rehacer el modelo XIII

Los aprovechamientos de aguas públicas—cuyos cauces desembocan ahora con frecuencia en los Registros gallegos—pueden inscribirse en dos Registros : el Administrativo de Aprovechamientos de Aguas Públicas y el de la Propiedad. Mas así como en el Administrativo la inscripción es obligatoria, en el de la Propiedad es voluntaria, siguiendo la regla general del sistema.

Sin embargo, hay una figura hipotecaria de obligatorio cumplimiento para los aprovechamientos : la anotación preventiva. Nos referimos, en los aprovechamientos adquiridos por prescripción, a la anotación preventiva exigida por la regla 7.^a del art. 70 del Reglamento Hipotecario.

No obstante, ha sido negada la necesidad de esta anotación, estimando que no responde a ninguna finalidad.

Creemos que es totalmente necesaria y suficientemente útil la práctica de esta anotación por las siguientes consideraciones, entre otras muchas : 1.^a Aunque no se quiera inscribir el aprovechamiento en el Registro de la Propiedad, sino tan sólo en el Administrativo (cuya inscripción, repetimos, es obligatoria), es preciso seguir el trámite completo del art. 3.^º del Decreto-ley de 7 de enero de 1927. Este trámite completo, llamado expediente, se inicia con una solicitud—que actúa a modo de requisito previo—, en la que el solicitante define el aprovechamiento (definición física) y justifica su derecho al uso de las aguas (justificación de hechos que fecundan derechos).

La definición física es cosa sencilla. Más complicaciones plantea

la justificación de los hechos. Dicho art. 3.^º determinaba el medio de lograr la justificación : «mediante una información posesoria con todos los requisitos de la Ley Hipotecaria cuando aquél se funde en la prescripción».

Hoy el Reglamento Hipotecario dice que «se suplirá la información posesoria requerida por el art. 3.^º del Real decreto-ley de 7 de enero de 1927, por un acta notarial, que se tramitará con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial y en el mismo artículo 70».

En este punto está derogado, pues, el art. 3.^º. Además, la disposición final del Reglamento Hipotecario establece «que se entenderán derogados los Decretos, Ordenes y demás disposiciones administrativas que desenvuelvan materias hipotecarias en cuanto se opongan a lo establecido en el Reglamento».

Así, en la actualidad, rige el art. 70. Mas en definitiva, tanto antes (ya lo establecía la R. O. de 2 de enero de 1906), como ahora, es la legislación hipotecaria la que proporciona el medio para justificar «la comprobación de los hechos».

Y seguido este medio—el adecuado en general—, no es lícito hurtar la aplicación de ninguna de sus prescripciones. Como se haría rechazando la anotación, según vamos a ver.

2.^a La solicitud previa al expediente para que esté en condiciones de ser presentada, más bien de ser admitida, debe contener los dos extremos antes indicados. Y ello exige que el Notario autorice el acta del art. 70 ; que haga constar que, a su juicio, están suficientemente acreditados los hechos ; que la copia de dicho acta se presente en el Registro y que en éste se extienda la anotación preventiva. Sólo así se podrá iniciar el expediente, pues la regla 7.^a dice «y se pueda iniciar, después de practicada la anotación, el expediente que regula el citado Real decreto».

La regla es tan concluyente que, en su afán de dejar sentada la obligatoriedad de la práctica de la anotación, llega casi a ser redundante, pues primero manda «que se extienda anotación preventiva», y en el renglón siguiente insiste: «y se pueda iniciar, después de practicada ésta, el expediente...».

De esta regla se sacan dos consecuencias : a) Que la copia del acta es el título suficiente, pero insuficiente para iniciar el expediente si no lleva la nota de haberse tomado la anotación preventiva, y b) Que el momento de tomarse la anotación es anterior a la iniciación

ción del expediente, puesto que precisamente sólo después de tomada aquélla puede iniciarse éste.

3.^a El titular del aprovechamiento anotado goza de todas las ventajas derivadas del principio de legitimación.

El art. 38 de la Ley Hipotecaria, encargado de definir en su párrafo 1.^º, en unión de otros de la Ley, este principio, sólo habla de derechos inscritos, pero no cabe duda que emplea la frase «derechos inscritos» en su acepción lata y albergando en ella anotaciones y notas marginales, que implican inscripciones o posibles futuras inscripciones, pero que razones de sistema y lógica obligan a vestir el disfraz de otros asientos.

Esta anotación, la de los aprovechamientos, está incluída en las favorecidas por la amplitud del art. 38, toda vez que es una inscripción anticipada susceptible de conversión.

Goza, por tanto, del principio de legitimación, principio que se entiende y se extiende «a todos los efectos legales». ROCA, en el tomo I de su *Derecho Hipotecario*, afirma que «esta frase obliga a entender que la legitimación registral tiene aplicación en todos los órdenes y sentidos jurídicos, no sólo en el civil y en el mismo registral, sino también en el orden *administrativo*, fiscal y, por supuesto, en el *procesal*». Del mismo ROCA recogemos la cita de HEDEMAN: «la presunción de exactitud del Registro ofrece al titular inscrito su apoyo en todo género de litigios (reivindicación, demanda de indemnización de daños causados por actos ilícitos o supresión de instalaciones molestas, en las acciones derivadas de las relaciones de vecindad, del derecho de caza, del *derecho relativo a las aguas*, fundadas en el reconocimiento injusto, etc.)».

4.^a Esta anotación, al ser de las convertibles, hace que la posterior inscripción surta sus efectos desde la fecha de aquélla. Es el típico fenómeno de la conversión registral de ciertas anotaciones, recogido para ésta en el art. 70 del Reglamento, cuya regla 7.^a fija: «La anotación se convertirá en inscripción así que se presente el certificado prevenido en el artículo anterior». (Claro que, como se verá después, de seguir teniendo esta anotación sesenta días de vigencia, la conversión al azar de una prórroga que no se pide, y además es insuficiente, no llegará a producirse.)

5.^a El dueño de un aprovechamiento a quien lentamente le están reconociendo su derecho de una manera definitiva, puede, en tan largo plazo, usar de sus facultades dispositivas, bien por venir

a peor fortuna (según expresión de la Ley de Arrendamientos), bien por una oportuna operación que le haga llegar a mejor fortuna, bien por conveniencias particulares, y no cabe duda que esta enajenación puede reflejarse en el Registro por una nueva anotación de transferencia, siempre que la anotación A no haya caducado. Y es muy probable que se plantee una situación similar, en el supuesto, nada difícil, del fallecimiento del titular del aprovechamiento.

Se ha discutido este punto de la posibilidad de las anotaciones de transferencia. Si esa transferencia se da en la realidad, ¿por qué no ha de darse en el Registro?

6.^a Al presentarse el acta en el Registro y practicarse la anotación, desaparece cualquier posible roce a que pudiera dar lugar la prohibición del art. 313 de la Ley Hipotecaria. Y obtiene, con su paso por el Registro—esta anotación tiene cierto valor inmatriculador—, la importante ventaja consignada en ese mismo art. 313: «si tales derechos hubieran tenido ya acceso al Registro, la inadmisión procederá, cualquiera que sea la persona contra quien se pretenda hacerlos valer ante los Tribunales, Consejos y oficinas expresados».

En fin, esta anotación será más o menos útil, pero como es necesaria, hay que practicarla. Y practicada, ¿qué duración tiene?

En la doctrina parece haber acuerdo en fijarle sesenta días de vida por tratarse de anotación por defecto subsanables. Así SANZ, tomo II de sus *Instituciones*, pág. 292; ROCA, tomo II de *Derecho Hipotecario*, pág. 135.

En la Ley, sólo el modelo XIII reglamentario fija la duración de la anotación (sesenta días) y su clase (por defecto subsanable). El art. 70 nada dice, ni de duración ni de clase de anotación. El artículo 69 del mismo Reglamento suele también traerse a colación cuando de resolver estos puntos se trata. (El art. 69 se ocupa de las inscripciones de los aprovechamientos de aguas públicas adquiridos mediante concesión administrativa y permite que a la hora de inscribir se tome anotación preventiva por defecto subsanable, si no se acompaña el certificado de figurar inscrito el aprovechamiento en el Registro Administrativo). Esta remisión al art. 69 para solucionar el problema del art. 70 nos parece desacertada, ya que ambas situaciones son diferentes: la anotación del art. 69 es voluntaria, la del 70 es forzosa; la del 69 no es necesaria para que el titular del aprovechamiento obtenga la inscripción en el Registro Administrativo,

Nosotros creemos que si se quiere de verdad que esta anotación sea útil, hay que ser más generoso con ella y darle mayor vida de esos sesenta días.

En sesenta días es imposible que se presente el certificado del Registro Administrativo, pues uno—sólo uno—de los muchos trámites para conseguir la inscripción en tal Registro tiene un plazo de tres meses de duración.

Se pensará que la anotación puede prolongar su existencia hasta ciento ochenta días, porque hay justa causa, pero también tendrá que haber providencia judicial. Y como la prórroga ocasiona molestias y gastos, tememos que esa prórroga apenas—léase jamás—se solicite.

Esta opinión derrotista sobre estas prórrogas es reflejo de la observación: nadie las solicita. Y ya dijimos que ahora desembocan con frecuencia los aprovechamientos en el Registro.

Esta abstención es fruto de la ignorancia, pero si ésta no existiese, lo sería de la economía. (Es conveniente detenerse un momento a pensar lo mucho que cuesta al dueño de un modesto aprovechamiento justificar su derecho al mismo.)

Pero es que aun con prórroga y todo, los ciento ochenta días son insuficientes—la lentitud agotadora y desesperante del art. 3.^º. Y fatalmente la anotación, que hemos obligado a nacer, se nos muere.

Es necesario arbitrar un medio que armonice la coexistencia del expediente que camina con la anotación que, pacientemente, le espera. En otras palabras, que la duración de la anotación sea ligeramente superior, por sí y sin prórroga, al tiempo que el expediente emplee en fructificar una inscripción administrativa. Ligeramente superior, para que en ese breve período se consiga el certificado de inscripción en el Registro Administrativo y se presente en el de la Propiedad. Esta duración de la anotación nos parece la más consecuente y lógica.

Para admitirla no hay más inconveniente legal que el mencionado modelo XIII. Es bastante, pues... «Los Registradores se ajustarán para la redacción de los asientos a... los modelos oficiales» (art. 374, Reglamento Hipotecario; y en este mismo sentido las Advertencias a los modelos).

El modelo no da margen a la duda. Es categórico. Afirma «Anotación preventiva por defecto subsanable». «Solicitada la inscrip-

ción, pero observando el defecto subsanable... tomo anotación por sesenta días».

Pero ¿es indiscutiblemente esta anotación una anotación por defecto subsanable?

Si inscribimos como sentimos, sentimos que no. Francamente, el defecto no lo vemos por ninguna parte. Ni subsanable, ni insubsanable. No vemos defecto. Porque aunque el modelo diga «Solicitada la inscripción...», no hay tal solicitud en ese sentido. Se solicita que se haga lo único que el Registrador puede hacer en ese momento: la anotación. Lo único, y sin embargo lo absolutamente necesario, para que después puedan existir la inscripción administrativa y la hipotecaria.

Parece como si el Registrador tuviera que hacer la inscripción y le fuerzan, por la ausencia de un documento, a que sólo hiciese la anotación. Y lo cierto es que quiere practicar una anotación, y el modelo XIII le obliga a realizar una inscripción frustrada.

El Registrador sólo tiene que practicar la anotación. Y esperar. La hora de la prórroga, que no llegará; la de la conversión, que actualmente no será posible, y la de la inscripción que tal vez llegue.

En el Registro no sólo se practican inscripciones, sino todos aquellos asientos que en cada caso la Ley exige y aquí ordena una anotación.

No es nuestra intención precisar ahora lo que se entiende por defecto subsanable, pero creemos que su existencia requiere una nota de voluntariedad e inminencia en su subsanación (normalmente de realización anterior) que no vemos aquí.

Lo que sí es defecto subsanable es la falta de la anotación, pero no la de la imposible certificación administrativa.

Esta anotación es un obligado requisito a cumplir para conseguir la inscripción administrativa, proporcionando al mismo tiempo las ventajas de las inscripciones hipotecarias anticipadas.

Y si no es una anotación por defectos subsanables, ¿qué clase de anotación es?

Estimamos que se trata de una anotación acogida al núm. 10 del art. 42, que es exigida obligatoriamente por la regla 7.^a del 70 del Reglamento, que no tiene normas específicas por qué regirse, que debe ser equiparada y surtir los mismos efectos que las por defectos subsanables, a excepción de su duración, que ésta debe ser la expuesta en este trabajo. (Hay una anotación en el Reglamento que

ante un caso similar a éste reacciona, sin embargo, en cuanto a su duración, de la manera más acertada. Se trata de la del art. 274, relativo al expediente de dominio, cuyo último párrafo establece : «El iniciador del expediente podrá solicitar... que se libre mandamiento para la extensión de la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento». Su duración es la del 283 : «Declarado justificado dominio... si se tomó anotación.., ésta se convertirá en inscripción definitiva.»

En cambio, el art. 70 acaba así : «Si el certificado fuere presentado después de la vigencia de la anotación, se extenderá la inscripción correspondiente.»

Razones de lógica, utilidad, desinterés y colaboración (no siempre merecidas) hacen más consecuente este final del art. 70 : «Si el certificado fuese presentado quince días después de la inscripción del aprovechamiento en el Registro Administrativo, se extenderá la inscripción correspondiente.»

Pero si en este sentido se modificase el modelo XIII, con una nueva redacción del mismo, el art. 70 no supondría nunca ningún obstáculo.

Y así la anotación viviría paralelamente con el expediente. Cuando éste se convirtiese en inscripción administrativa, aquélla ascendría a inscripción ; No es admirable tal armonía !

PEDRO SÁNCHEZ MARÍN
Registrador de la Propiedad de Viana del Bollo