

Meditaciones hipotecarias

Fecha de los asientos registrales

S U M A R I O

- I. Consideraciones generales.
- II. Fecha propia y fecha efectiva de los asientos.
- III. Efectos de la fecha propia de inscripciones y anotaciones.
- IV. Cómputo de fecha para la prórroga de las anotaciones.
- V. Insuficiencia de plazo para practicar las operaciones registrales..
- VI. Día en que se han de fechar los asientos.
- VII. Criterio de la «unidad de fecha».
- VIII. Conclusiones.

I. CONSIDERACIONES GENERALES

Toda actividad humana se halla condicionada, de modo fatal, por las leyes del espacio y del tiempo. Nada puede sustraerse a su influjo y soberanía. La técnica maravillosa de este siglo, aunque ha acortado las distancias espaciales en función del tiempo invertido en recorrerlas y a la vez ha potenciado las horas en función de lo en ellas realizado, no ha conseguido, sin embargo, evadirse a la tiranía de aquellas leyes, porque son ineluctables, necesarias y eternas.

El tiempo que, en rigor, carece de existencia real y tangible, al contrario de lo que ocurre con el espacio —pues no es más que el índice de la constante mutación de la naturaleza orgánica e inorgánica—, ha dado origen, siguiendo el ritmo astral de esos cambios, a

la diferenciación de las horas, los días, los meses y los años y, con ella, el señalamiento de *fechas*, o sea, de hitos determinados y precisos colocados en el incesante fluir de las horas para indicar cuándo y dónde se ha realizado o ha ocurrido algo.

Sin fechas, sin ese señalamiento definido y concreto de un momento actual que instantáneamente se convierte en pretérito, las normas jurídicas serían inconcebibles. Todo el Derecho necesita, como de cimiento indispensable, de ese apoyo cronológico. El ordenamiento familiar, el contractual, el sucesorio y todo el procesal contienen universalmente normas que descansan en la consideración del tiempo, como la edad, los plazos, la prescripción, la prioridad, la caducidad, las prórrogas, etc.

También en la adquisición, conservación y extinción de los derechos reales el tiempo es un factor inestimable. Los sistemas inmobiliarios se apoyan, en mayor o menor grado, en su computación a través de las diversas fechas registrales, para la atribución y para la extinción de los derechos. En los casos de colisión de éstos entran en juego las fechas de los títulos, unas veces, y otras las de los asientos registrales. La preferencia, por lo común, se determina con vista de éstas.

Y en un sistema de Registro como el nuestro, inspirado en el principio de prioridad temporal (*prior in tempore, potior in jure*), es lógico que se conceda la mayor importancia a la fecha de los asientos, atendiendo no sólo al año, mes y día, sino también a la hora e incluso al minuto. Se busca por la Ley la mayor precisión, la exactitud cronométrica, para determinar el momento en que los títulos han tenido ingreso en el Registro, porque de ese dato se derivan consecuencias jurídicas de gran trascendencia, tales como la preferencia de un derecho sobre otro, cuando son compatibles, o la eficacia del primero y la pérdida del posterior, cuando no lo son.

De ahí el gran relieve que en nuestro sistema se ha concedido al asiento de presentación y que una de sus circunstancias, a tenor del artículo 249 de la Ley, sea la de que se exprese la hora en que se haya presentado el título. Claro es que el asiento, además, ha de expresar la fecha en que se practica, aunque esto no lo digan expresamente la Ley ni el Reglamento, si bien en caso de no expresarse se deduciría esa fecha de la diligencia de cierre, conforme al artículo 425 del Reglamento.

II. FECHA PROPIA Y FECHA EFECTIVA DE LOS ASIENTOS

También, por imperativo legal, las inscripciones (número 7.º del artículo 9 de la Ley y 13 del 51 del Reglamento), las anotaciones preventivas (artículo 7.º de la Ley y 166 del Reglamento), las cancelaciones (número 7.º del artículo 193 del Reglamento) y hasta las notas marginales (artículo 56 del Reglamento) (1) deben expresar, como circunstancia necesaria, su propia fecha.

Y, sin embargo, lo cierto es que, por regla general —ya hablaré más adelante de las excepciones—, la fecha de cada uno de esos asientos no tiene la trascendencia que podría pensarse, puesto que su verdadera fecha, la efectiva, es decir, aquella a partir de la cual se producen los efectos jurídicos del sistema, no es la que consta en ellos, sino la del asiento de presentación a la que aquella se retrotrae.

El artículo 24 de la Ley lo dispone categóricamente: se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta deba producir la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Y remachando más el clavo y reforzando «contra el reloj» el principio de prioridad, el artículo 25 añade que para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos. ¿Son estos preceptos aplicables sólo a la inscripción en sentido estricto, o lo son también a los demás asientos, anotaciones, cancelaciones y notas? Es decir: ¿Ha empleado el legislador la palabra *inscripción* en su acepción genérica o en su significado específico? (2).

La cuestión no ha ofrecido nunca duda. No sólo la sistemática de

(1) En el Reglamento de 1915 algunos artículos contenían la minuta de diversas notas marginales (recuérdense los artículos 81, 82, 83, 157, 215 y 225) y en todas ellas se hacía referencia a la fecha. Hoy, en el Reglamento vigente de 1947, esas minutas han desaparecido del articulado, pero se han llevado algunas a los modelos oficiales y en todas ellas se consigna la expresión de la fecha de la nota.

(2) La Resolución de 21 de mayo de 1881 declaró que la duración de sesenta días concedida a las anotaciones por defecto se cuenta desde su fecha y no desde la fecha del asiento de presentación. Esta declaración es acertada y exacta, y constituye, como más adelante se aducirá en el texto, uno de los supuestos de eficacia propia de la fecha de la anotación, con independencia de la eficacia general producida a partir de la fecha del asien-

nuestra legislación exige que la norma del artículo 24 se aplique a toda clase de asientos registrales, notas inclusive, sino que además el propio articulado de la Ley vigente demuestra que es la fecha —día y hora— del asiento de presentación la que determina la fecha efectiva de cualquier asiento registral —inscripción, anotación, cancelación o nota— que haya producido el título o documento presentado (3).

Y que esto es así lo demuestra el que la fecha de asiento de presentación es exigida por nuestra legislación como circunstancia que debe constar en esos otros asientos registrales distintos a la inscripción propiamente dicha: para las anotaciones preventivas, en el artículo 72 de la Ley, que se refiere a las circunstancias generales de la inscripción; para las cancelaciones, en el 103 de la Ley y 193 del Reglamento; y para las notas marginales, en el artículo 56 del Reglamento y en los modelos oficiales. Esto significa que el legislador ha querido que en los asientos del Registro se expresen dos fechas: la suya propia y la de presentación del título que lo origina; lo que da lugar a la distinción entre fecha *propia* y fecha *efectiva* de aquéllos.

III. EFECTOS DE LA FECHA PROPIA DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES

Se dirá: si los efectos jurídicos de los asientos se producen, no desde su fecha, sino desde la del asiento de presentación, si la Ley ha establecido de modo terminante esa retroactividad, ¿qué importancia reviste el que los asientos tengan necesariamente que expresar su fecha y qué efectos se derivan de esta expresión?

Pues, a pesar de ello, esa circunstancia es indispensable no sólo

(3) Algún autor sostuvo que las inscripciones de conversión de anotaciones preventivas no surten efecto sino desde la fecha de éstas, fundado en lo que dispone el artículo 70 de la Ley. Sin embargo, Escosura —que no consideraba en general aplicable el artículo 26 de la Ley (hoy el 25) a las anotaciones preventivas— opinó que la fecha a que se refiere el artículo 70 es la del asiento de presentación del título anotado, no la de la anotación que se convierte en inscripción. Morell opina lo mismo, y así lo corroboró la Resolución de 29 de diciembre de 1892, cuya doctrina es la siguiente: «La inscripción de conversión surtirá sus efectos desde la fecha de la anotación, esto es, desde la fecha en que fué presentado el título en el Registro, porque anularía el indisputable derecho de quien recabó para su título la prelación que asigna la hora de la presentación el admitir otro distinto contrario a aquél, llegado al Registro con posterioridad, por cuya razón, mientras la anotación subsista, hay que reconocer y respetar en ella todos los efectos que, con arreglo a la Ley, está llamada a producir.»

a los fines de autenticidad, certeza y legitimidad, sino también porque hay efectos y hay plazos que no se producen y no se computan desde la fecha de la presentación, sino desde la propia fecha de la inscripción o anotación. Y estas son las excepciones a que he aludido al principio y que brevemente voy a analizar para llegar a lo que es tema primordial de este trabajo.

a) *Cómputo del plazo de retracto legal.*—No la Ley, pero sí la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha entendido que los nueve días señalados por el Código civil en su artículo 1.524 se computan desde la fecha de la inscripción de la venta y no desde la del asiento de presentación correspondiente. Así lo declararon las Sentencias de 11 de junio de 1902, 3 de julio de 1906 y 10 de febrero de 1915.

La razón es sencilla (4): el asiento de presentación no ofrece la publicidad suficiente, por su esquemático contenido, para que sobre sus datos puedan fundamentar los retrayentes la demanda de retracto. En aquél no consta el precio ni la forma de su pago, ni el correspondiente a cada finca, ni la cabida de éstas, etc.

Esto determina la necesidad de que el asiento de inscripción contenga su propia fecha, así como que en él conste el precio y la forma de su pago, conforme sostuve en el seno de la Comisión redactora del texto refundido legal cuando se adujo que no era necesario que la inscripción contuviese tales circunstancias, desde el momento en que la sola consignación del aplazamiento de pago no producía, por sí sola, efectos en perjuicio de tercero.

b) *Suspensión de efectos de las inscripciones de inmatriculación.* Sabido es que las inscripciones de inmatriculación practicadas al amparo de los artículos 205 y 206 de la Ley Hipotecaria no surten efecto respecto de tercero, conforme al artículo 207, hasta transcurridos

(4) Según Morell en sus «Comentarios a la Legislación Hipotecaria», tomo II, pág. 549, el Tribunal Supremo sentó esta doctrina porque la Ley Hipotecaria es Ley de excepción y se refiere a terceros, carácter que no tienen entre sí el que enajena, el que adquiere y el que retrae. Criticando este punto de vista, Morell entendía que existiendo lógica y racionalmente la publicidad desde el momento de la presentación, fecha clara y segura, no debía sustituirse por la de la inscripción en sí misma, ya que ésta puede adelantarse o retrasarse en perjuicio o beneficio del retrayente. Olvidaba este insigne autor que si la fecha para el retracto se computase desde el día del asiento de presentación —que no contiene los datos fundamentales para el ejercicio de aquél— y la inscripción se practicase diez o más días después (lo que es lícito, por estarse dentro del plazo legal), ya el retrayente habría visto caducar su plazo cuando pudiera conocer por la inscripción aquellos datos.

dos años desde su fecha. ¿Cuál es esta fecha? La práctica y la doctrina, de consumo, han entendido que los dos años se computen a partir desde la fecha de la inscripción misma y no desde la del asiento de presentación correspondiente, que puede ser anterior en bastantes días.

Otro problema, que cabe apuntar, aunque sea incidentalmente, es el de la forma de computar este plazo. ¿Se empieza a contar desde el mismo día de la inscripción o desde el siguiente? (5). Es decir, una inmatriculación practicada el 1 de enero de 1954, ¿queda liberada de la suspensión o limitación de efectos el 1 o el 2 de enero de 1956? Por el tenor literal del artículo 207 parece que la interpretación más ajustada es que los dos años se empiecen a contar desde el mismo día de la inmatriculación (en el ejemplo citado, desde el 1 de enero de 1955, inclusive), puesto que ese día ya el asiento surtía sus efectos limitados, y en tal supuesto el 1 de enero de 1956 ya sería la inscripción efectiva respecto a tercero.

c) *Caducidad de las inscripciones de inmatriculación.*—Las practicadas al amparo del artículo 205 de la Ley han de publicarse mediante edictos fijados en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente, salvo las producidas por títulos anteriores al primero de enero de 1945 y las relativas a excesos de cabida enumeradas en las letras a), b) y d) del número 5.º del artículo 298 del Reglamento. Esos edictos deben presentarse en el Registro, conforme al mismo texto reglamentario, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción.

Aquí tampoco la fecha de ésta para tales efectos se retrotrae a la del asiento de presentación. El plazo se computa desde el día de la inscripción de inmatriculación (6).

Esto es lógico, porque de computarse desde el día del asiento de presentación —que puede haberse practicado dos meses antes— se acortaría con exceso el tiempo para la publicación de edictos, que han

(5) En la Ley no se halla referencia al modo de computar los plazos que establece, salvo en el artículo 17, respecto a los sesenta días de vigencia del asiento de presentación, que empiezan a contarse desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento; y en la disposición adicional segunda del Reglamento, referente al modo de computar los plazos señalados por días. La doctrina del artículo 17 es la que rige de modo general para todos los plazos procesales.

(6) Aquí, para el cómputo de los meses, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto con carácter general por el artículo 7.º del Código civil respecto a que cuando las leyes hablen de meses se entenderá que son de treinta días.

de fijarse en el tablón de anuncios por espacio de un mes como mínimo. Y se podría llegar a la hipótesis de que no quedare tiempo suficiente para el cumplimiento de este requisito.

d) *Caducidad de inscripciones de hipoteca*.—Para éstas rige un cómputo de plazo especial, pues no empiezan a contarse los treinta años de antigüedad desde la fecha de la inscripción ni desde la del asiento de presentación, sino desde la del vencimiento del crédito.

e) *Duración de las anotaciones preventivas*.—Estas surten, como es natural, sus efectos propios a partir de la fecha del asiento de presentación, conforme a la regla general establecida para las inscripciones. Presentado, por ejemplo, un mandamiento de embargo el 10 de enero, aunque la anotación no se practique hasta el 15 de febrero, sus efectos se retrotraerán a aquella primera fecha y, en consecuencia, el embargo se antepondrá a una hipoteca, verbigracia, escriturada el 15 de enero e inscrita días después.

Pero, en cambio, en cuanto a los sesenta días de duración de las anotaciones por defecto que señala el artículo 96 de la Ley, se cuentan, no desde la fecha del asiento de presentación, sino desde la misma fecha de la anotación. Así lo dispone concretamente el citado texto legal y lo reconoció una antigua Resolución: la de 21 de mayo de 1881, citada en nota anterior. Galindo y Escosura fundamentaban esta interpretación en la razón de que la Ley quiere conceder a los interesados un plazo de sesenta días para subsanar los defectos, plazo del que no dispondrían íntegramente si se contara desde la fecha de presentación, ya que la calificación del Registrador se produce después de ésta. Aunque Beraud y Lezón se inclinaron a la opinión contraria, hoy no hay margen para la duda, pues fijada la vigencia del asiento de presentación en sesenta días por el artículo 17 de la Ley vigente (7), si los sesenta días de duración de la anotación preventiva se contasen desde la fecha del asiento de presentación, aquélla sería totalmente superflua, pues no concedería ningún beneficio ni ningún mayor plazo al interesado.

Idéntica norma habría de aplicar, por imperiosa razón de analogía, a las demás anotaciones que tienen señalada en la Ley la vigencia por un plazo determinado, como, por ejemplo, la del legatario

(7) Justamente por haber duplicado la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, el plazo de vigencia del asiento de presentación debió también haber ampliado el de la anotación por defectos.

que no lo sea de especie, que dura un año, a contar desde su fecha (artículo 87).

f) *Caducidad de las anotaciones*.—Esta es una doctrina establecida con carácter de generalidad por la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, que ya tenía precedentes en la legislación anterior por lo que se refería a las anotaciones de suspensión por defecto subsanable y a algunas de las anotaciones de legado y a las de crédito refaccionario.

El artículo 86 de la Ley establece la caducidad de las anotaciones, cualquiera que sea su origen, a los cuatro años de su fecha. Aquí también ésta ha de computarse, siguiendo la regla establecida para el cómputo del plazo de duración, a contar desde la fecha de la anotación y no desde la del asiento de presentación. Tal doctrina pone de manifiesto la gran importancia que esta fecha reviste. Y no sólo por el cómputo exacto del tiempo de vigencia de la anotación, sino por la determinación de si la prórroga es o no viable.

IV. CÓMPUTO DE FECHA PARA LA PRÓRROGA DE LAS ANOTACIONES

Mas lo relativo a la prórroga de las anotaciones merece párrafo aparte. La prórroga cuatrienal establecida en el citado artículo 86 exige, de seguir al pie de la letra el texto legal, que la prórroga sea *anotada* antes de que la anotación haya caducado. Aquí la Ley de Reforma Hipotecaria o incurrió en una ligereza de redacción o quebró la línea normal de la arquitectura del sistema. Como dije en otro lugar (8), «dado nuestro sistema y el absorbente papel que desempeña el asiento de presentación, debería interpretarse aquel precepto en el sentido de que la petición o el mandato de prórroga se *presenten* en el Registro antes de que la anotación haya cumplido el tiempo de caducidad, siendo de esperar que el Reglamento lo aclare en el mismo sentido».

Sin embargo, el Reglamento nada ha dicho sobre el particular; y en la duda, dada la literalidad del precepto, lo más prudente es atenerse a su letra, sobre todo si existen terceros posteriores que puedan resultar perjudicados con la prórroga. Sería deseable que la jurisprudencia tuviese ocasión de pronunciarse sobre este problema y fijase la verdadera interpretación de la palabra «anotada» (9).

(8) «Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria», pág. 197.

(9) El artículo 204 párrafo 3.º del Reglamento dicta una norma dife-

Más con lo que la Ley dispuso surge otro inconveniente. Si es necesario para que la prórroga sea viable el que ella misma quede *anotada* (es decir, extendidas las notas marginales correspondientes, ya que a tenor de los artículos 206 y 355 del Reglamento es suficiente una nota para la prórroga) dentro del plazo de vigencia de la anotación y un título comprensivo de numerosas fincas se devuelve el último día, en el último momento, sin tiempo material para extender caligráficamente los asientos, ¿qué debe hacer el Registrador? ¿Cómo hacer jurídicamente posible lo materialmente imposible?

V. INSUFICIENCIA DE PLAZO PARA PRACTICAR LAS OPERACIONES REGISTRALES

Este es un problema interesante, cuyo análisis lleva a otros no menos importantes en la práctica. La Resolución de 24 de enero de 1950, dictada en virtud de consulta del Registrador de Sabadell, declaró que en los casos en que se devolviese, subsanado o liquidado de Derechos reales, un título presentado en el Diario antes y la devolución se efectuase en el último momento del plazo de vigencia del asiento de presentación, cuando por tanto ya no hubiere tiempo de calificarle y practicar las operaciones correspondientes, el Registrador deberá calificar y despachar el título en un plazo que no exceda de los treinta días siguientes a la devolución al Registro durante la vigencia del asiento del documento retirado y que en tales casos se hará constar por nota marginal en los posteriores asientos de presentación contradictorios que se amplía el plazo de su duración un número de días igual al de los utilizados después de los sesenta de vigencia normal

rente y más lógica que la del artículo 86 de la Ley para la prórroga de las anotaciones por defecto: bastará para que la prórroga surta sus efectos que el mandamiento que la disponga *se presente* en el Registro antes de que haya caducado el primer plazo de sesenta días. Por cierto que esta prórroga es hasta ciento ochenta días contados también desde la fecha de la anotación y que para constatarla en el Registro es necesario una nueva anotación, y no una nota marginal. En cambio, en lo que se refiere a las anotaciones tomadas por falta de previa inscripción (que no son sino anotaciones por defecto derivado de obstáculo ofrecido no por el título, sino por el Registro), rige un criterio diferente conforme al artículo 205 del Reglamento. Su prórroga ordinaria, concedida por el Registrador, es hasta ciento ochenta días contados desde la fecha del asiento de presentación y se hace constar por nota marginal. Su prórroga extraordinaria, concedida judicialmente, dura hasta que transcurra un año desde la fecha de la anotación.

Realmente se echa de menos un criterio uniforme y unitario en la regulación de estas materias.

de aquellos asientos. O sea, que en tales supuestos se prorroga el plazo de calificación y extensión de las operaciones registrales establecido en el artículo 97 del Reglamento hasta treinta días más, como máximo, después de terminada la vigencia del asiento de presentación. Por tanto las operaciones registrales se realizan más allá del plazo de esta vigencia.

Esta solución es plausible y más lógica y con menores inconvenientes que las otras soluciones propuestas por la doctrina, ante la insuficiente o el silencio de los preceptos legales, a saber (10): a), tomar anotación preventiva por imposibilidad del Registrador, con lo cual este funcionario dispondría para calificar y despachar los títulos de los sesenta días de vigencia. b), prorrogar la vigencia del asiento de presentación por el plazo necesario prudencialmente, previo expediente y acuerdo del Centro directivo. Y c), aplicar por analogía la norma reglamentaria conforme a la cual, cuando se interponga recurso gubernativo, se permite subsanar los defectos dentro de los quince días siguientes a la fecha en que sea notificada al Registrador la resolución del recurso y señalar un plazo igual para calificar y, en su caso, inscribir.

Pero estas soluciones, como razona la Dirección General en su citada Resolución, eran inaceptables.

La primera, por ser impracticable, ya que si el obstáculo que se opone a la actuación del Registrador es la falta material de tiempo, tal dificultad se agrandaría al extender las anotaciones preventivas, que, de hecho, resultan de mayor extensión material que las inscripciones. La segunda, porque demoraría excesivamente, con perjuicio de los interesados, el despacho de los documentos durante la sustanciación del expediente en el Centro directivo, siendo así que la situa-

(10) Ya antes se había apuntado otra solución por las Resoluciones de 13 de agosto, 4 de septiembre y 7 de octubre de 1863 que permitieron para el caso de que los Registradores no pudieran, por falta material de tiempo, extender las inscripciones dentro de plazo que pudieran practicarlas después, haciendo constar en las mismas el impedimento. Pero esta solución no fué mantenida en lo sucesivo y dejaba al arbitrio de los Registradores el término para despachar los documentos, sin prever además el supuesto grave de que existieran asientos de presentación posteriores y contradictorios.

La Resolución de 24 de junio de 1874 decidió que caducado el asiento de presentación sin haberse practicado la inscripción o anotación correspondiente, debe presentarse de nuevo el documento en el Registro. Pero esto deja sin resolver el problema de la existencia de asientos de presentación posteriores, todavía vigentes, de títulos contradictorios, que es lo que resuelve la Resolución de 1950.

ción anormal creada por la falta de tiempo para despachar el título debe subsistir sólo el tiempo absolutamente inexcusable. Y la tercera, porque el fundamento analógico en que se apoya es más aparente que real.

La Resolución comentada ha resuelto con acierto el problema de los títulos devueltos cuando acaba la vigencia de su respectivo asiento de presentación. Pero el problema también se presenta, sin necesidad de llegar a ese extremo del retraso en la devolución del título, cuando éste contiene un número tal de fincas o derechos que sea imposible extender materialmente las inscripciones, anotaciones, etc., correspondientes, no ya dentro del plazo de los treinta días señalados por el artículo 97 del Reglamento, sino tampoco dentro de los sesenta de vigencia del asiento de presentación. Como *ad impossibilia nemo tenetur*, según antiguo principio jurídico admitido por el Tribunal Supremo, hay precedentes en nuestro ordenamiento de que en tales casos (complejidad de titulación, aglomeración de documentos, examen de antecedentes, extraordinario número de fincas) se amplió el plazo de vigencia de los asientos de presentación. Muy recientemente las Ordenes de 28 de julio y 31 de agosto de 1954 han concedido una ampliación hasta ciento veinte días de la vigencia de los asientos de presentación del Registro Mercantil para hacer posible el despacho, dentro del plazo, de las escrituras de adaptación de Sociedades Anónimas.

VI. DÍA EN QUE SE HAN DE FECHAR LOS ASIENTOS

Mas en esta hipótesis de número extraordinario de fincas y, por ende, de número extraordinario de inscripciones, surge otra cuestión: la relativa a la fecha que deben llevar éstas. ¿Han de irse fechando a medida que materialmente se vayan extendiendo, lo que origina una pluralidad de fechas en las inscripciones producidas por un mismo título, o han de llevar todas la misma fecha, que no puede ser otra que la del día en que, extendida la última, se firman todas por el Registrador?

Yo me inclino, desde luego, por el criterio de «unidad de fecha» para todas las inscripciones (y lo mismo cabe decir si se trata de anotaciones, cancelaciones o notas) producidas por un mismo título y un mismo asiento de presentación, aun conociendo que hace muchos años la Dirección General opinó lo contrario.

En los textos legales este problema no ha sido resuelto y la doctrina tampoco le ha concedido demasiada atención. Existe, sin embargo, una antigua Resolución, la de 13 de agosto de 1863, citada por Galindo y Escosura (11), que a consulta de un Registrador sobre si a todas las inscripciones pertenecientes a un mismo documento se les pondría la misma fecha o a cada una la del día en que realmente se había extendido y en el primer caso si la fecha común había de ser la de la primera inscripción o la de la última, declaró que se fechase cada inscripción en el día que se hiciese.

En pro del criterio de ir fechando cada inscripción el mismo día en que materialmente se extiende, milita la razón de la veracidad cronológica. Pero lo cierto es que las inscripciones realmente no existen hasta que las autoriza con su firma el Registrador. Hoy, con arreglo al artículo 9.º de la Ley vigente, la firma supone la conformidad de la inscripción con el título y a tenor del artículo 30 su omisión es causa de anulabilidad de la inscripción, sin perjuicio de que pueda convalidarse por cualquiera de los procedimientos del artículo 319 del Reglamento. Antes de ser firmadas, no son sino un proyecto, como una escritura matriz extendida por un amanuense no es tal instrumento público hasta que lo signe, firme y rubrique el Notario.

VII. CRITERIO DE LA UNIDAD DE FECHA

Siendo esto así, es incuestionable que, por numerosas que sean las inscripciones, el Registrador tiene tiempo sobrado para firmarlas en un mismo día, y aun si se quiere, fecharlas y firmarlas. La fecha no puede ser otra que la del día en que se firmen, y no la del en que se extiendan. Además, ha de tenerse en cuenta que la nota al pie del título y la nota al margen del asiento de presentación no pueden llevar más que una fecha; y si se admitiese el criterio de la multiplicidad de fechas de las inscripciones, dichas notas deberían puntualizar la fecha de cada una de aquéllas para conocimiento del interesado. Y no se piense que esto es intrascendente, pues en los casos de retracto y en los de prórroga de anotaciones, por ejemplo, resulta primordial conocer con exactitud esa fecha, ya que la del pie del título

(11) *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, tomo II, de la 3.ª edición, página 99.

y aun la de la nota marginal del asiento podrían inducir a engaño.

Supongamos un título de venta de 300 fincas rústicas que se hayan ido inscribiendo en los veinte primeros días de un mes. Los plazos para el retracto por un colindante serían diferentes para cada finca y cuando pudiese presentarse la demanda respecto a las últimas fincas ya habría caducado el plazo para retraer las primeras. Imaginemos también un título productor de otras tantas anotaciones preventivas de embargo practicadas también con la misma pluralidad de fechas en esos mismos veinte días primeros de un mes. El Juez que, confiado en la fecha de la nota puesta al pie del mandamiento, ordenase la prórroga dos días antes de transcurridos cuatro años a contar de esta fecha se encontraría con la desagradable sorpresa de que las anotaciones practicadas en los primeros dieciocho días ya estaban caducadas.

Por último, también puede pensarse en la hipótesis de numerosas inmatriculaciones causadas por un mismo título y practicadas con fechas distintas en esos mismos veinte días. Resultaría que si el edicto se presentase en el Registro la víspera de cumplirse los tres meses a contar de la fecha de la última inscripción (la misma de la nota al pie del documento), ya estarían caducadas la mayor parte de las inmatriculaciones. Y no se diga nada de la anomalía, en cuanto a la suspensión de la limitación de efectos, que supondría el que unas inscripciones quedasen liberadas antes que otras, procediendo todas del mismo título y habiendo sido presentadas en la misma hora en el Registro.

Por todo ello, me parece lo más lógico, lo más prudente y lo menos expuesto a desagradables contingencias y posibles responsabilidades, fechar todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones o notas marginales producidas por un solo título y un solo asiento de presentación, en la misma fecha. Y esa misma fecha debe ser la que lleve la nota al pie del título y la puesta al margen del asiento de presentación.

VIII. CONCLUSIONES

Como síntesis de las anteriores consideraciones cabría establecer las conclusiones siguientes :

a) La fecha desde la cual cada inscripción, anotación, cancelación o nota marginal surte sus efectos propios es, por regla general, no la

que en cada uno de estos asientos conste, sino la del asiento de presentación del título que las produce.

b) La fecha propia de cada inscripción, anotación, cancelación o nota marginal produce, sin embargo, determinados efectos, sobre todo en relación con el cómputo de determinados plazos.

c) Esto se acusa más singularmente en lo que se refiere a las anotaciones preventivas, sujetas de modo general a la caducidad por transcurso de determinado lapso de tiempo, a contar desde su fecha.

d) Es conveniente por tales motivos que todas esas operaciones registrales producidas por un mismo título y un mismo asiento de presentación lleven también la misma fecha. De no llevarla, la nota al pie del título y la marginal del asiento de presentación deberían especificar la de cada una de aquellas operaciones.

e) Esa única fecha debe ser la del día en que los asientos se firman por el Registrador, puesto que, en rigor, sólo cuando ese requisito se cumple es cuando adquiere el asiento naturaleza jurídica de tal.

f) Por muchas que sean las operaciones originadas por un título siempre es posible que las firme el Registrador en un mismo día y, si se desea una absoluta veracidad cronológica, cabe ir extendiendo los asientos sin fecha y fecharlos y firmarlos a la vez.

g) Con tal práctica se evitan problemas, dudas y vacilaciones que con la contraria se provocan con mayor o menor frecuencia.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL,

Doctor en Derecho y

Registrador de la Propiedad.