

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 300 Y 306 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO: CUANDO EL REGISTRADOR DUDARE SI LAS FINCAS QUE SE PRETENDA INMATRICULAR SE HALLAN INSCRITAS CON DISTINTAS DESCRIPCIONES, SURGE UNA CUESTIÓN DE HECHO QUE HA DE SER RESUELTA POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA, CONFORME A DICHS PRECEPTOS.

LOS DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A DISPOSICIÓN DEL GOBERNADOR CIVIL, PRACTICADOS DE ACUERDO CON LA LEY DE URGENCIA, ESTÁN JUSTIFICADOS, SIN QUE PUEDA ACEPTARSE EL ARGUMENTO DEL REGISTRADOR, QUE REQUIERE PARA LOS RESPECTIVOS RESGUARDOS DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS, NO PREVISTAS EN AQUELLA DISPOSICIÓN Y SUS COMPLEMENTARIAS.

PRECEPTUANDO EL ARTÍCULO 106 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO QUE LA NOTA CALIFICADORA EXPRESARÁ EN FORMA CLARA Y PRECISA EL DEFECTO O DEFECTOS DEL TÍTULO Y LOS MOTIVOS DE CALIFICACIÓN, SU REDACCIÓN DE QUE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS CARECEN «DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DE LA INSCRIPCIÓN EN FORMA ADECUADA, CONFORME A LOS PRECEPTOS HIPOTECARIOS Y DISPOSICIONES CONCORDANTES», NO SE AJUSTA A LO PRESCRITO EN DICHO ARTÍCULO.

EN CONSECUENCIA, PROCEDE DEVOLVER EL EXPEDIENTE CON EL FIN DE QUE PUEDA CUMPLIRSE LO ORDENADO EN DICHS ARTÍCULOS 106, 300 Y 306 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Resolución de 25 de febrero de 1953. (B. O. de 11 de marzo.)

Por Ley de 14 de octubre de 1942 se declaró de utilidad pública la expropiación de las fincas «Torre Pava», «Torre Rubia» y «Torre de la Vega», sitas en términos de Alcalá del Río y La Rinconada, provincia de Sevilla. Dicha Ley ordenó que por el Instituto Nacional de Colonización se procediera a la inmediata ocupación de la parte no ocupada de las mismas; que «el justiprecio total de lo expropiado» se fijara en la forma prevista por la Base 23 de la Ley de 26 de diciembre de 1939 para colonización de grandes zonas, y facultó al Ministerio de Agricultura para que dictara las disposiciones complementarias para su ejecución. La Orden de dicho Ministerio de 18 de junio de 1945 dispuso: que la ocupación se efectuara por los trámites de la Ley de Urgencia, de 7 de octubre de 1939, y que se entendiera la ocupación de las fincas, hecha hasta entonces a título de arrendamiento forzoso, modificada por el de expropiación a partir de la indicada Orden, para lo que disponía se levantara el acta y se constituyera el depósito previsto en los artículos cuarto y quinto de la indicada Ley de Urgencia.

Su artículo tercero ordenó: «Se considerará como título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas expropiadas a favor del Instituto, el acta de ocupación de las fincas, en unión del acta del recibo del precio, o, en su caso, el resguardo de la consignación en la Caja de Depósitos de las cantidades representativas del precio de expropiación fijado conforme a la Base 23ª antedicha. El 8 de agosto de 1945 se levantó acta de ocupación por el Ingeniero Agrónomo, Jefe de la Delegación Provincial del citado Instituto de Sevilla, como representante de la Administración, acompañado del Ingeniero Agrónomo, Perito de la misma, y don J. M. G., concejal del Ayuntamiento de La Rinconada. Comparecieron don A. C. B., apoderado en forma legal de doña Angeles Marañón y Lavín y de don Miguel Sánchez-Dalp y Calonge, y don R. S. H., en nombre de la marquesa de Aracena, sin documento que lo acreditara. En el acta se hizo constar que el 28 de julio anterior se levantó la previa a la ocupación; que por el Perito de la Administración se señalaron las cantidades correspondientes al depósito previo e indemnización por rápida ocupación, aprobadas por la Dirección General de Colonización, ingresadas en la Caja de Depósitos de Sevilla a disposición del Director general, «quien ordenará la entrega a la persona que resulte ser su propietario, que había sido notificado dentro del plazo legal; que el representante de doña Angeles Marañón ale-

gó que no podía llevarse a cabo la ocupación por las siguientes razones: no haber mediado el plazo marcado por la Ley; no especificarse en el depósito previo la cantidad correspondiente a cada finca, ni, por tanto, a sus titulares, con lo cual se confundían los patrimonios de sus dos representantes; que no se habían determinado «con toda certeza», como exige la Ley, las fincas, designadas además con nombres no ajustados a la realidad, sin concretar sus cabidas, linderos ni titulares, y en desacuerdo con el Registro y el Catastro; que las valoraciones eran improcedentes e ineficaces; que el artículo séptimo de la Ley de Urgencia prevé un requerimiento a la Autoridad gubernativa, al cual ésta no puede acceder sin cerciorarse del cumplimiento de trámites inexcusables; que, en consecuencia, señalaba los vicios de nulidad y se reservaba los derechos y acciones que competían a su poderdante.

Como mandatario de don Miguel Sánchez-Dalp, insistió en las mismas alegaciones y añadió que la ocupación comprendía fincas de éste no aludidas en las disposiciones invocadas. El representante de la Administración acordó continuar el trámite y señaló que «las fincas objeto de la expropiación constituyen en la actualidad diez unidades independientes», nueve de las cuales designó con los nombres de «Torre Pava» o «Pavas de Caracolillo», «Pago de Enmedio», los «Sotos-Norte», los «Sotos-Sur», la «Pepa», «Haza de la Cortezuela», «Cercado de Rodríguez», «Torre de la Vega» y «Torre Rubia», y «San Juan de Dios», las cuales describió con sus linderos; añadió que se encontraban ocupadas en arrendamiento forzoso, en virtud de la Orden del Ministerio de Agricultura de 30 de diciembre de 1941, y especificó que sólo se hacían constar en el acta para cumplir el artículo tercero de la Orden del mismo de 18 de julio de 1945. También se consignó que la parte de la finca «Torre de la Vega», pendiente de ocupación, es la denominada «La Loberilla», la cual describió con sus linderos, y pidió al representante del propietario fuera desalojada, a lo que éste no accedió.

Abierto el período de justiprecio, al que concurrieron los peritos de la Administración y de doña Angéles Marañón y don Miguel Sánchez-Dalp, como propietarios afectados, y por no existir acuerdo en la valoración, la Orden del Ministerio de Agricultura de 2 de septiembre de 1946, en virtud de la Base 23 de la Ley de Colonización de grandes zonas, fijó como precio total de las fincas «Torre Pava», «Torre Rubia» y «Torre de la Vega», la cantidad

de 9.410.248,07 pesetas. En la Caja General de Depósitos, Sucursal de Sevilla, se constituyeron dos necesarios sin interés en metálico por el Ingeniero Jefe de la Delegación del citado Instituto, a disposición del Gobernador civil de la provincia; uno, con fecha 28 de diciembre de 1946, por pesetas 7.657.974,07, y otro el 5 de febrero de 1947, por 1.752.274 pesetas, los cuales, según consta en los resguardos, son el precio de las repetidas fincas. Por certificación expedida en Sevilla, el 22 de marzo de 1947, don R. G. C. consignó los términos municipales y los pagos en que se hallan enclavadas las diez fincas a que se refiere el acta de ocupación, y señaló la extensión superficial de las mismas.

Presentado en el Registro de la Propiedad: escrito del Secretario general del Instituto en solicitud de inscripción, certificación expedida por el mismo sobre valoración de las fincas, otra respecto a superficie y situación, el acta de ocupación y dos resguardos de depósito, fueron calificados con la siguiente nota: «Presentados los documentos que preceden el día 4 de octubre actual, con el número 186 del Diario 43, no se admite su inscripción por observarse los siguientes defectos: 1.º Falta de inscripción previa de las fincas ocupadas, tal como se describen, a nombre de los transferentes, ni contener el título ni identificarse con las inscritas a nombres de los expropiados, requisitos necesarios para efectuarla; careciendo además de los requisitos esenciales de la inscripción en forma adecuada, conforme a los preceptos hipotecarios y disposiciones concordantes, especialmente la Ley de 7 de octubre de 1939 y la Orden de 6 de noviembre del mismo año; 2.º No especificarse el derecho que le corresponde a cada uno de los interesados en la expropiación sobre las fincas expropiadas, ni la cuantía de la indemnización correspondiente a los diferentes expropiados considerados como propietarios, ni que éstos hayan concurrido al pago de la indemnización; 3.º No especificarse en los resguardos de depósito que se acompañan, el nombre de las personas con derecho a la indemnización, ni la cantidad que a cada uno de ellos le corresponde cobrar.»

Interpuesto recurso por el Instituto de Colonización, representado por el indicado don R. G. C., Ingeniero Agrónomo, Jefe de la Delegación Provincial del Instituto de Sevilla, la Dirección, con revocación del auto del Presidente, que había confirmado la nota del Registrador, acuerda, según se ha expresado, devolver el expediente para

cumplir lo ordenado en los artículos 106, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, mediante la doctrina siguiente :

Que el presente recurso plantea, en primer lugar, un problema de identificación de fincas que se ha ocasionado, según informa el Registrador por las dudas respecto a si algunas de las descritas en el acta de ocupación se hallan o no inmatriculadas ; y en segundo término, exige decidir si los documentos presentados son suficientes para inscribir los inmuebles a título de expropiación forzosa a favor del Instituto Nacional de Colonización.

Que la necesidad de identificar las fincas que se inscriban o inmatriculen suscita una delicada tarea registral nacida de la falta de datos catastrales por los graves perjuicios que una doble inmatriculación puede causar, y por tanto, en los casos de expropiación forzosa de urgencia no se debe prescindir del examen de los asientos del Registro y de los índices, no sólo para cumplir el tracto sucesivo y ver si las fincas constan inscritas, sino también para la debida protección a los propietarios y titulares de derechos reales afectados, y así lo ponen de relieve los artículos quinto de la Ley de 10 de enero de 1879, tercero y cuarto de la de 7 de octubre de 1939, la Orden del Ministerio de Agricultura de 18 de junio de 1945, la Ley de Colonización de grandes zonas, que en su Base 24 da normas para la cancelación en subsistencia de las cargas existentes, y el artículo quinto del Decreto de 20 de mayo de 1949 dictado para reglamentar las expropiaciones realizadas por el Instituto Nacional de Colonización.

Que cuando el Registrador dudare si las fincas que se pretenda inmatricular se hallan inscritas con distintas descripciones, surge una cuestión de hecho que ha de ser resuelta por el Juez de Primera Instancia, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, según declaró la Resolución de 29 de julio de 1949 ; y este procedimiento parece aplicable al caso debatido, de evidente interés público, puesto que el preámbulo de la Orden ministerial de 18 de junio de 1945 hace referencia a «las dificultades advertidas en la identificación y titulación» de tres fincas, las cuales fueron primero ocupadas por Reforma Agraria, luego exceptuadas de la devolución y sometidas a arrendamiento forzoso y, por último, expropiadas en virtud de una Ley y una Orden especiales, si bien aparecen descritas en el acta de ocupación como diez predios independientes.

Que conforme a los artículos quinto de la Ley de 10 de enero de 1879; 21, 22 y 62 de su Reglamento, y tercero y cuarto de la de Urgencia, los expedientes deben seguirse con los titulares inscritos en el Registro de la Propiedad y en los Catastros o amillaramientos, y, si fueren desconocidos, con el Ministerio fiscal, a fin de observar aquellas garantías debidas a los propietarios, compatibles con la rápida ocupación, por lo cual la Ley dictada para el caso y la Orden del Ministerio de Agricultura que da normas para su ejecución, no derogan dichos preceptos, sino que reitera la necesidad de armonizar la premura impuesta por el interés público con los derechos de los expropiados.

Que la expropiación forzosa, por sus peculiares características dimanantes de ser acto de soberanía y de la necesidad que la justifica produce, en favor del expropiante, una transmisión «sui generis» del dominio, que si se cumplieron los trámites legales, aunque las fincas no figuren en el Registro, podrá inscribirse a tenor de lo dispuesto en el artículo 299 del Reglamento Hipotecario, como se deduce también del párrafo último del artículo 313 de la Ley Hipotecaria, y para el caso debatido del artículo tercero de la Orden de 18 de junio de 1945, con lo cual la expropiación realizada conseguiría la virtualidad necesaria.

Que los depósitos constituidos a disposición del Gobernador civil de Sevilla se practicaron de acuerdo con lo prevenido en los artículos séptimo de la Ley de Urgencia, 40 de la General, 66 de su Reglamento y Real orden de 12 de mayo de 1903, en relación con el artículo segundo de la Ley Especial que ordenó se fijara el «justiprecio total» de las fincas, y no puede aceptarse el argumento del Registrador, que requiere para los resguardos de depósito determinadas circunstancias no previstas en las citadas disposiciones, e invoca, además, la Orden de 6 de noviembre de 1939, que sólo es aplicable a las expropiaciones efectuadas por el Ministerio de Obras Públicas.

Que el artículo 106 del Reglamento Hipotecario preceptúa que la nota calificadora expresará en forma clara y precisa el defecto o defectos del título y los motivos de la calificación, por lo cual la alegación de que los documentos presentados carecen «de los requisitos esenciales de la inscripción en forma adecuada, conforme a los preceptos hipotecarios y disposiciones concordantes, especialmente la Ley de 7 de octubre de 1939», no se ajusta a lo prescrito

en dicho artículo; dada su reducción vaga e indeterminada, puede oponerse a la subsanación del defecto e impide apreciar si se halla o no justificado.

ES PROCEDENTE EL RECURSO GUBERNATIVO CONTRA DEFECTOS SEÑALADOS EN ANTERIOR CALIFICACIÓN, QUE NO FUERON OBJETO DE IMPUGNACIÓN EN SU DÍA, REPRODUCIDAS EN NUEVAS NOTAS, DE CONFORMIDAD A LO PRECEPTUADO EN LOS ARTÍCULOS 108 Y 113 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

EL PACTO EN QUE SE CONSIGNA LA OBLIGACIÓN DEL PRESTATARIO DE ASEGURAR LAS FINCAS EN LOS TÉRMINOS EXIGIDOS EN DETERMINADA CONDICIÓN DE LA ESCRITURA, EN LA QUE NADA SE CONVIENE SOBRE EL PARTICULAR, EVIDENCIA LA FALTA DE CONTENIDO DE DICHA OBLIGACIÓN Y LA INEXACTITUD DE LA REMISION HECHA EN EL DOCUMENTO; PERO SIENDO EL INDICADO PACTO DE NATURALEZA OBLIGACIONAL, CUALQUIERA QUE SEA EL ALCANCE CON QUE SE HAYA CONFIGURADO EN LA ESCRITURA, PUEDE QUEDAR REDUCIDO A SUS LÍMITES PROPIOS, SIN QUE SE OBSERVE PERJUICIO DE TERCERO, SIEMPRE QUE EL ACREEDOR, BENEFICIARIO DEL MISMO, DECLARE SU VOLUNTAD PARA QUE EN LA INSCRIPCIÓN NO SE HAGA CONSTAR LA REFERIDA CLÁUSULA.

FORMANDO PARTE A TODOS LOS EFECTOS LEGALES —ART. 43, LEY DE MINAS Y 143 DE SU REGLAMENTO— LAS DEMASÍAS DE LA CONCESIÓN A QUE FUERON ANEXIONADAS, LA DESCRIPCIÓN EN LA ESCRITURA DE UNA DEMASÍA COMO FINCA INDEPENDIENTE DE LA MINA (Y GRAVADA POR ELLO POR PRINCIPAL, INTERESES Y COSTAS, COMO FIJADO SU PRECIO PARA CASO DE EJECUCIÓN), PONE DE RELIEVE LA INOBSERVANCIA DE PRECEPTOS DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL CITADA.

EN CONSECUENCIA, Y AUNQUE SI BIEN LOS ARTÍCULOS 119 Y CONCORDANTES DE LA LEY HIPOTECARIA, AL DISTRIBUIR LA RESPONSABILIDAD PUEDEN ESTIMARSE TANTAS HIPOTECAS COMO FINCAS, ELLO NO AUTORIZA A INSCRIBIR LA HIPOTECA —QUE EN EL TÍTULO GRAVA CON SEPARACIÓN LA MINA Y SU DEMASÍA—, SOBRE LA CONCESIÓN MINERA, ÚNICA FINCA REGISTRAL, PORQUE IMPLICARÍA DISCONFORMIDAD ENTRE EL ASIENTO Y EL DOCUMENTO QUE LO PRODUJO, CONTRA LO DISPUESTO EN LA REGLA 8.ª DEL ARTÍCULO 9.º DE

DICHA LEY, NI TAMPOCO A PRACTICAR LA INSCRIPCIÓN EN CUANTO A LA MINA Y DENEGAR LA DE SU DEMASÍA, PORQUE CONSTITUYEN COMO TALES, UNIDAD LEGALMENTE INDIVISIBLE.

Resolución de 5 de febrero de 1953. (B. O. de 17 de abril.)

Ante el Notario de Madrid, don Angel Sanz, se otorgó escritura por la que una Sociedad concedió a otra un préstamo de 1.582.000 pesetas, en garantía del cual, sus intereses, gastos y costas, se constituyó hipoteca sobre unas minas, dejando pendientes de entrega 550.000 pesetas, que se abonarían cuando, a satisfacción de la entidad acreedora, la prestataria presentase la respectiva póliza que acreditare estar hecho el seguro en los términos exigidos en cierta condición, la cual, bajo la rúbrica «Conservación de las fincas que se hipotecan», no hace referencia a dicho seguro, consignándose en otro apartado que la condición suspensiva estipulada se consideraría cumplida cuando la entidad acreedora haga entrega del resto del capital del préstamo.

Como propiedad de la Sociedad deudora se describieron, entre otras: 1.º Una mina de hulla, titulada «La Positiva», y 2.º Otra mina de hulla, denominada «Demasía de La Positiva», cuyos datos registrales de ambas eran iguales, siendo las dos afectadas con distinta responsabilidad por principal, intereses y costas, así como fijado su respectivo tipo de tasación para caso de ejecución.

Presentada en el año 1948 primera copia de dicha escritura en el Registro de Cervera del Río Pisuerga, fué denegada su inscripción, entre otros defectos: 6.º, por no considerarse la demasía minera de la mina llamada «Positiva» como parte de ésta, con las consiguientes consecuencias, y 7.º, por contradicción de las condiciones antes expresadas de la escritura, sin que el Notario autorizante, al interponer el recurso contra la calificación, impugnase las dos reseñadas.

Con posterioridad fueron en el Registro presentadas una cuarta copia de la misma escritura y una instancia suscrita por don Enrique González, en nombre de «Obras y Suministros, Sociedad Anónima», y en ésta manifestó: Que por error se describieron en la escritura como fincas independientes, la mina y demasía, por lo que a juicio del solicitante no existía el defecto núm. 7, y en el Suplico consta

la petición de inscripción de la escritura por no adolecer de los defectos, y subsidiariamente expuso su conformidad con que se denieguen: la inscripción de la hipoteca constituida sobre la demasía, y el pacto sobre «la contratación de un seguro de incendios». La presentación de tales documentos dió lugar a la siguiente nota: «No admitida la inscripción total del precedente título por las razones que constan al margen del asiento de presentación número 973, de fecha 20 de abril de 1948, que en su parte subsistente son los números 6 y 7, que se hicieron constar al pie de la primera copia de esta escritura. No admitida la inscripción parcial del presente título, esto es, exceptuando la cantidad de 48.174 pesetas, que en total grava la llamada mina «Demásía de la Positiva», conforme se solicita por el señor Procurador-Apoderado de «Obras y Suministros», señor González Lázaro, en instancia de ocho de los corrientes, archivada, en virtud de las razones siguientes: 1.^a Porque la hipoteca en nuestro Derecho positivo es un derecho real, accesorio e indivisible, y la inscripción parcial de la hipoteca iría contra este carácter. 2.^a Porque de admitirse la inscripción parcial produciría el título inscrito, confusión y desarreglo de las normas procesales de los artículos 131 y concordantes de la Ley Hipotecaria, al chocar la inscripción con los preceptos de la legislación minera, que establecen la unidad de la concesión con su demasía. 3.^a Porque para que surtan efectos las renunciaciones que afectan a la totalidad del derecho inscrito no basta la del presentante del título, conforme al artículo 434, y además se necesita, en este caso, que conste el consentimiento de acreedor y deudor. 4.^a Porque la presente cuarta copia no se puede inscribir por no producir efectos ejecutivos, según se dice en la refrendada de la misma, y faltar requisitos notariales en la expedición.

Interpuesto recurso, la Dirección, con revocación parcial del auto apelado, que confirmó la nota del Registrador y expresó que el defecto señalado bajo el número 4.^o es de carácter subsanable y que los números 6.^o y 7.^o de la anterior quedaron firmes, declara no inscribible la escritura por los razonamientos que figuran como preliminar, sin que se pronunciase sobre el defecto 4.^o por no haber sido apelado.

• • •

Sintetizando, las cuestiones controvertidas en el recurso pueden reducirse: 1.^o si procede admitirlo contra defectos señalados en

nota anterior, que en su día no fueron objeto de impugnación y reproducidos ahora, y 2.º, si es inscribible la escritura de hipoteca, denegándola en cuanto a la demasía de la Mina «Positiva» y al pacto referente al contrato de seguro.

Es así como plantea el problema el Centro Directivo —primer Considerando— y, en consecuencia, resuelve. Brevemente. Concretamente. Pero las alegaciones de uno y otro contendiente se prestan a sugerencias y matices.

Expuso el Registrador que siendo de necesidad —conforme a los artículos 1.857 del Código civil y 104 de la Ley Hipotecaria— que la hipoteca ordinaria garantice completamente la obligación asegurada, ¿puede permitirse al acreedor solicitar la inscripción de hipoteca sobre unas fincas y excluir otras?

Para dicho funcionario, a más de la peligrosidad del supuesto, ya que inscrita la hipoteca sobre algunas fincas tan sólo y cancelado el crédito total, cabría que se inscribiese después sobre las restantes (caso clarísimo de estelionato para nosotros, que no hipotecario), el principio de la voluntariedad de la inscripción se refiere a los títulos y no a la posibilidad de inscribir sólo determinadas fincas comprendidas en ellos.

Como escribiera en estas páginas Ventura («¿Existe el desistimiento en nuestro sistema hipotecario?», pág. 117, año 1946), no es raro encontrar títulos que han surtido sus efectos en un Registro de la Propiedad con la nota de: «No haberse practicado operación alguna respecto a determinada o determinadas fincas por haber desistido el presentante».

Y aunque para tan destacado hipotecarista, el procedimiento registral, una vez presentados los documentos, es automático, o sea, que se mueve por sí solo, por lo que no cabe el desistimiento voluntario, hay que reconocer que una cosa es desistir y otra solicitar amparados en el principio de voluntariedad, la inscripción de sólo alguna o algunas fincas del documento.

Sin embargo, entendemos que Ventura aborda, englobados, uno y otro supuesto para los que sustenta idéntica opinión.

Más recientemente, otro distinguido compañero, Rafael Chinilla Rueda, en su brillante conferencia pronunciada el 12 de mayo de 1951 en el Colegio Notarial de Valencia, acerca del «Valor y alcance de los actos de renuncia a la propiedad inmobiliaria», expresa que en nuestra legislación hipotecaria el desistimiento a la

inscripción es desconocido y, por tanto, no puede concederse a quien lo solicitare del Registrador. Y añade que una valoración errónea de los preceptos hipotecarios —los artículos 19 de la Ley y 105 del vigente Reglamento— es la circunstancia que ha podido conducir a la admisión de la renuncia o desistimiento como causa o razón que impide la registración de un documento presentado.

Para Chinchilla, además, lo pernicioso de este criterio es que aplicado extensivamente y con atrevida licencia doctrinal, ha permitido llegar a la equivocada conclusión de que puede, también, renunciarse a la inscripción registral ya firme y efectiva.

Indudablemente —añade—, contribuyó a mantener el equívoco un error legislativo, ya superado afortunadamente. Porque es muy cierto que en el artículo 206 del vigente Reglamento Hipotecario —y en el 164 del Reglamento anterior— se admite la posibilidad de renunciar a la anotación preventiva y al derecho garantizado con la misma, cuestión distinta a la que aquí estudiámos y que, hasta ahora, nadie puso en tela de juicio. Y no es menos cierto que el artículo 165 del Reglamento Hipotecario de 1915, al pretender explicar la manera de constatar tal renuncia de anotación preventiva —concretamente aludía al número 15 del artículo 164 que a ella se contrae—, y según que la anotación a cancelar se hubiese producido por virtud de escritura pública o de providencia judicial, deslizó una impropia y equivocada alusión a la «obligación inscrita o anotada que se pretende cancelar» y también a «la inscripción o anotación que se hubiere constituido por providencia judicial», lo que pudo sembrar el equívoco y la duda. Máxime si las transcritas frases carecían de todo antecedente en la Ley y de una elaboración doctrinal preparatoria. El error legislativo era fácil de advertir, sobre todo si nos deteníamos a estudiar el referido artículo 165, en el que bien pronto habríamos de observar:

a) De un lado, la innecesaria e inoportuna referencia al asiento de inscripción, puesto que concretamente se redactó el precepto para desarrollar la técnica operatoria que exigía el número 15 del artículo 164, que únicamente trataba de la renuncia a la anotación preventiva.

b) De otra parte, la inoperancia de su alusión a «inscripciones constituidas por providencia judicial»; lo que no admite la técnica de nuestra Ley Hipotecaria.

Los nuevos legisladores del Reglamento Hipotecario de 1947, con acierto indudable y una más depurada técnica que sus antecesores, han suprimido toda alusión al referido estrambote. El artículo 208, que reproduce en sustancia el citado artículo 165 del Reglamento anterior, no hace —porque no debía hacerla— la menor referencia a asientos de inscripción ni a «obligaciones inscritas». Tan sólo desenvuelve el problema referente a la cancelación de anotaciones preventivas por virtud de renuncia.

El silencio reglamentario nos parece de una gran elocuencia, y pone de manifiesto el error legislativo y su subsanación definitiva, según venimos afirmando. Mas no es éste un raro botón de muestra. Se encuentran en el nuevo Reglamento Hipotecario de 1947 otras elocuentes innovaciones, que ponen de manifiesto el laudable y decidido propósito de restaurar la buena doctrina, a saber:

a) La nueva redacción del artículo 63, modificadora del artículo 64 del Reglamento anterior, que con referencia a las adquisiciones por expropiación forzosa o por simple convenio particular de fincas o derechos inscritos que hayan de formar parte integrante de una obra pública, al exigir que se inscriban en favor del concesionario, su nuevo titular, desvanece toda posible idea de desinscripción de finca a que podía conducir la equivocada técnica del Reglamento anterior, que nos hablaba con manifiesta impropiedad de cancelar inscripciones de dominio por nota marginal, cual si se tratase de gravámenes simplemente mencionados.

b) El nuevo Reglamento Hipotecario, que en su artículo quinto exceptúa de la inscripción los bienes de dominio o uso público, las servidumbres legales que tengan por objeto la utilidad pública o comunal y los templos destinados al culto católico, ha previsto en su artículo sexto, párrafo segundo, la posibilidad de que los inmuebles de propiedad privada, ya *inscrita*, adquieran la naturaleza de públicos. Y en tal supuesto, con plausible e innovador criterio, tan sólo permite que por nota marginal a la inscripción que constata su dominio, se haga público este cambio en el uso y destino del inmueble. Lo que indica que ni aun en los casos a que el supuesto se refiere cabe la desinscripción de la finca.

Todo esto confirma, a juicio de Chinchilla, el que siendo la inscripción medio instrumental y técnico que el régimen jurídico de la propiedad inmueble ha establecido como consagración del principio de la publicidad, en función exclusiva de su aseguramiento

y garantía, el valor jurídico de aquélla (de la inscripción), sus operantes y legitimadores efectos, se apoyan institucionalmente en principios de interés público, entendiendo por tal, como dice Sánchez Román, «lo que constituye el orden general del derecho preceptivo y uniforme», por lo que su renuncia equivaldría a la de la misma Ley y del orden general que establece ella, añeja cuestión resuelta por el artículo cuarto del Código civil en sentido negativo o desestimatorio (1).

Tornando al punto inicial, al expresar nuestro Centro —último Considerando— que, conforme a los artículos 119 de la Ley Hipotecaria y concordantes, al distribuir la responsabilidad pueden estimarse constituídas tantas hipotecas como fincas, ratifica su postura tradicional y el criterio ortodoxo sobre la indivisibilidad de la hipoteca, que Roca estudia magistralmente (ver págs. 34 a 36 y 301 a 309, t. IV, *Derecho Hipotecario*), lo que no quiere decir —añadimos nosotros— que sean tantos créditos como fincas hipotecadas, siquiera el artículo 221 del vigente Reglamento parece quebrar el postulado sustantivo de la indivisibilidad crediticia (artículos 1.860 y 1.169 del Código civil).

GINÉS CÁNOVAS

Registrador de la Propiedad

(1) El trabajo de CHINCHILLA, rico en sugerencias, se presta a disquisiciones, por ejemplo: renuncia al dominio en sí o a su exteriorización tabular, matización de renuncia y abandono, retractación de éste, prescripción consolidante, etc. Algo de ello puede verse en nuestro estudio *El abandono en la Hipoteca*, pág. 76 y sig., t. VI. Anales Academia Matritense del Notariado.