

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD, BÁSICO EN NUESTRO SISTEMA, SI BIEN IMPONE INDIRECTAMENTE A LOS REGISTRADORES LA OBLIGACIÓN DE DESPACHAR LOS DOCUMENTOS POR EL ORDEN CRONOLÓGICO DE SU PRESENTACIÓN EN EL DIARIO, NO PUEDE LLEGAR A LIMITAR LAS FACULTADES Y EL DEBER DE DICHS FUNCIONARIOS DE EXAMINAR LOS DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO RELATIVOS A UNA MISMA FINCA, AUN PRESENTADOS POSTERIORMENTE, Y TENER EN CUENTA LOS ASIENTOS REGISTRALES QUE CONTRIBUYAN A LA MÁS ACERTADA CALIFICACIÓN.

EN CONSECUENCIA, PODRÁN DENEGAR LAS INSCRIPCIONES O ANOTACIONES SOLICITADAS CUANDO DEBAN ESTIMARSE INEFICACES, PORQUE INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE PRACTICADAS TENGAN QUE CANCELARSE, SIN DESPACHAR EL TÍTULO POSTERIOR CONTRADICTORIO HASTA QUE SE HUBIEREN AGOTADO TODOS LOS EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DEL TÍTULO ANTERIOR.

Resolución de 22 de octubre de 1952 (B. O. de 17 de enero de 1953).

Por escritura otorgada ante el Notario de Valladolid, don Ildfonso Barrios Llanos, el 16 de noviembre de 1948, don Argimiro Furones Turiel hipotecó a favor de don Diego Matcos García, en

unión de otra, una finca titulada Vega de Aniágo, al pago del Servil o de los Pajaritos, término de Villamarcial, en garantía de un préstamo de 110.000 pesetas e interés anual del cinco por ciento, a satisfacer por semestres vencidos, y plazo de tres años. Este plazo para cumplir la obligación fué pactado en beneficio del acreedor, a los efectos del artículo 1.127 del Código civil, y, por tanto, no podría ser compelido a recibir total ni parcialmente la cantidad prestada antes del vencimiento de la obligación. Según la estipulación E) de la escritura: «La falta de pago de dos semestres consecutivos de intereses, de dos trimestres de la contribución de las fincas, o de un año de la prima del Seguro de la casa, facultará al acreedor para dar por vencida la obligación y reclamar judicialmente cuanto por este contrato se le adeude...». Para el ejercicio de la acción hipotecaria se pactó, además del procedimiento ejecutivo ordinario, el judicial sumario de los artículos 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y presentada dicha escritura en el Registro fué inscrita el 4 de enero de 1949.

En autos ejecutivos promovidos por don Lorenzo Mateos Vara en el Juzgado de Primera Instancia de Benavente, el 6 de marzo de 1950, para hacer efectivo un crédito personal, se decretó embargo preventivo de bienes del expresado don Argimiro Furones Turiel, diligencia que tuvo lugar el 7 de marzo de 1950; practicándose la correspondiente anotación preventiva a favor del actor sobre la misma finca que había sido hipotecada a favor de don Diego Mateos García, antes relacionada.

Por otro auto del Juzgado de Benavente, de 1 de junio de 1950, a instancia de don Lorenzo Mateos Vara, se despachó ejecución contra los bienes del demandado don Argimiro Furones, en cantidad bastante a cubrir las 55.000 pesetas reclamadas, y otras 20.000 más para costas y gastos. En el procedimiento de apremio correspondiente se celebró la subasta el 18 de septiembre de 1950, la cual se declaró desierta por falta de licitadores. La parte actora solicitó la adjudicación por las dos terceras partes de su avalúo de tres, de las cinco fincas embargadas, y entre ellas la de los Pajaritos, en término de Villamarcial, y el Juez de Primera Instancia de Benavente, por auto de 22 de septiembre de 1950, accedió a lo solicitado y adjudicó al actor don Lorenzo Mateos Vara dichas fincas, por el precio de 66.600 pesetas.

El 21 de marzo de 1950, el Procurador don Victoriano Moreno; en nombre de don Diego Mateos García, entabló ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Valladolid, demanda en juicio ejecutivo contra don Argimiro Furones Turiel; esta demanda se dedujo en virtud de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria autorizada por el Notario de Valladolid don Ildefonso Barrios el 16 de noviembre de 1948; se despachó la ejecución por la suma de 126.500 pesetas de principal y 25.000 pesetas para costas y gastos, sobre los bienes especialmente hipotecados; en la vía de apremio se hizo saber a los acreedores, entre ellos el anotante por embargo don Lorenzo Mateos Vara, la existencia de este procedimiento, y acordada la venta de bienes se celebró la primera subasta el 4 de octubre de 1950, en la que los bienes fueron rematados por doña Juliana Llanos Moró, en la cantidad de 240.000 pesetas. Tales bienes rematados fueron la reséñada finca de los Pajaritos, término de Villamarcial, que respondía hipotecariamente de 100.000 pesetas de principal, intereses correspondientes, y 7.000 pesetas para costas y gastos, y otra en el término de Geria; cuya responsabilidad era de 10.000 pesetas de principal, intereses correspondientes y 3.000 pesetas para costas y gastos; y el Juez, en rebeldía del ejecutado, vendió las fincas libres de cargas a la rematante, por escritura otorgada ante el Notario de Valladolid don Germán Adánez Horcajuelo, el 14 de octubre de 1950.

El testimonio del auto de adjudicación de 22 de septiembre de 1950, a favor de don Lorenzo Mateos Vara se presentó en el Registro el 16 de octubre de 1950; la primera copia de la escritura otorgada ante el Notario de Valladolid don Germán Adánez fué presentada en el mismo Registro el 19 de octubre de 1950; y en el testimonio del auto de adjudicación mencionado se extendió la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento respecto de las fincas primera y tercera radicantes al pago del Sobaco, de las que se adjudican a don Lorenzo Mateos Vara. No practicándose la inscripción en cuanto a la finca segunda al pago de los Pajaritos o del Serval, por resultar de los asientos del Registro, el de presentación de la escritura de compraventa otorgada en Valladolid el 14 de los corrientes, ante el Notario don Germán Adánez y Horcajuelo, por la que don César Aparicio de Santiago, Juez de Primera Instancia del Juzgado número 2 de dicha capital, vendé esta finca en nom-

bre y representación y por rebeldía de don Argimiro Furones Turiel, a doña Juliana Llanos Moro, en el procedimiento ejecutivo seguido en dicho Juzgado por don Diego Mateos García, contra don Argimiro Furones Turiel, en virtud de un crédito hipotecario anterior y preferente al que ha motivado la adjudicación de esta finca, según el precedente auto, a don Lorenzo Mateos Vara, quien en virtud de la subsistencia de las hipotecas y demás gravámenes anteriores y preferentes, a su crédito ejecutado, que determina el párrafo segundo del artículo 133 de la Ley Hipotecaria, queda subrogado en las responsabilidades nacidas de los mismos, y, en su consecuencia, ha de soportar la ejecución derivada de aquellas hipotecas y cargas preferentes, entablada con anterioridad a su adjudicación. Defecto denegatorio de la inscripción de la adjudicación de esta finca a don Lorenzo Mateos Vara, mientras subsista la vigencia del referido asiento contradictorio de presentación número 630, practicado con fecha 19 de los corrientes, en el folio 191, del Diario 39.—Tordesillas, 27 de octubre de 1950.»

Interpuesto recurso, la Dirección ratifica el Auto del Presidente, confirmatorio de la calificación registral, mediante la doctrina siguiente :

Que el principio de prioridad, básico en nuestro sistema, en virtud de lo dispuesto en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, en cuanto al rango se halla deficientemente regulado, ha de inducirse de preceptos aislados, declaraciones de la jurisprudencia o afirmaciones doctrinales, y determina un cierre del Registro para los títulos contradictorios o incompatibles con los que ya fueron presentados o inscritos, y con tal finalidad los artículos 17 y 20, párrafo primero, de la citada Ley, imponen indirectamente al Registrador la obligación de despachar los documentos por el orden cronológico de su presentación en el Diario.

Que la rígida aplicación de cualquier principio hipotecario no puede llegar a limitar la facultad y el deber de los Registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a una misma finca, aun presentados posteriormente, y tener en cuenta los asientos registrales que contribuyan a las más acertada calificación según reiteradamente ha declarado este Centro directivo, y podrán denegar las inscripciones o anotaciones solicitadas, cuando deban

estimarse ineficaces porque inmediatamente después de practicadas tengan que cancelarse, sin despachar el título posterior contradictorio hasta que se hubieren agotado todos los efectos de la calificación del título anterior, y también prestarán el obligado acatamiento a las decisiones de los Tribunales de Justicia que establezcan las preferencias entre diversos derechos relativos a una finca, de acuerdo con los artículos 1.923, número 3.º, y 1.927, regla segunda, del Código civil; 133, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, y 1.519 de la de Enjuiciamiento civil.

Respecto de las anotaciones preventivas de embargo derivadas de acciones personales posteriores a una inscripción de hipoteca, que tanto las normas de derecho sustantivo como las procesales subordinan su extinción al ejercicio de la acción hipotecaria, y si bien nuestro ordenamiento carece de suficientes normas para el supuesto de que se ejerciten a la vez varios procedimientos de ejecución que afecten a una misma finca, esta omisión ha sido suplida por aplicación de la jurisprudencia dictada para el caso de títulos contradictorios presentados en el Registro al tiempo de formular la calificación de los anteriores.

Que no deben desatenderse las siguientes particularidades que concurren en este expediente: 1.ª Que fueron cinco las fincas del deudor embargadas el 7 de marzo de 1950 por don Lorenzo Mateos Vara, entre ellas la hipotecada en 1949, y contra las cuales se despachó ejecución para cubrir la cantidad de 55.000 pesetas de principal y 20.000 para costas y gastos, adjudicándose las tres sitas en el partido de Tordesillas a dicho acreedor por el precio de 66.000 pesetas. 2.ª Que la acción hipotecaria del acreedor don Diego Mateos García, en reclamación de 126.500 pesetas de principal y 25.000 pesetas más para costas y gastos, se hizo efectiva sobre las dos fincas hipotecadas, las cuales en la subasta se remataron en 240.000 pesetas; y 3.ª Que el procedimiento judicial instado por el acreedor hipotecario fué notificado personalmente al anotante don Lorenzo Mateos el 4 de agosto de 1950, antes de la adjudicación verificada a favor de este último por el Juzgado de Benavente el 22 de septiembre siguiente, de todo lo cual resulta, contra las afirmaciones del recurrente: a) Que con suficiente antelación a la subasta declarada desierta y que motivó la adjudicación a su favor; tuvo conocimiento de que se tramitaba dicho procedimiento ju-

dicial. b) Que está inscrita la estipulación E) de la escritura de hipoteca que faculta al acreedor para dar por vencida la obligación por la falta de pago de los intereses, lo que también consigna el artículo 146 de la Ley Hipotecaria; y c) Que no quedaría en el mayor desamparo al prevalecer el derecho del adquirente por la ejecución hipotecaria.

Que una vez rematadas las fincas en el procedimiento incoado por el acreedor hipotecario don Diego Mateos García, y adjudicadas al mejor postor, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 175, regla segunda, del Reglamento Hipotecario, se expidió el mandamiento judicial, por el que se ordenó cancelar la hipoteca del actor, determinadas anotaciones que se incluyeron en la certificación registral a que se refiere el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil, y todas las demás inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca, entre las cuales debería incluirse la del adjudicatario don Lorenzo Mateos, si se hubiere extendido, por lo que los documentos presentados en el Registro poseen de relieve lo oneroso e inútil, por su vida efímera, que habría sido la inscripción solicitada por el recurrente, cuya cancelación está con acierto ordenada por Juez competente.

* * *

El principio de prioridad, como ha dicho recientemente en estas páginas un admirado compañero nuestro, Francisco Ruiz Martínez —diciembre 1952—, actúa como obligada consecuencia de otros principios básicos del sistema, y su razón de ser no es el castigo a la negligencia —como dejó entrever en alguno de sus párrafos la Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria—, sino la necesidad de proteger al adquirente de buena fe, amparado en la publicidad, estimular ésta mediante la inscripción y dar seguridad al crédito territorial.

Ahora bien, ¿cómo interpretar la frase, transcrita al final del encabezamiento del segundo de los Considerandos: «No despachar el título posterior contradictorio hasta que se hubieren agotado todos los efectos de la calificación del título anterior»?

En razón de la misma, preguntamos: ¿esos efectos de la calificación del título anterior, son restrictivos o extensivos?

Basémonos, para mayor claridad, en uno de los ejemplos aflo-

rados por Ruiz Martínez o, más concretamente, a la fase final del mismo.

A., titular registral. B., en nombre y representación de A., pero reconociendo que no tiene poder o que sólo es mandatario verbal, vende a C. la finca que pertenece a A., y tal título se presenta en el Registro, con los efectos naturales, durante sesenta días, que, además, pueden prorrogarse indefinidamente mediante interposición de recurso.

Así las cosas, se presenta otro título, otorgado posteriormente, por el que A. vende a R. la misma finca.

¿Qué ocurre?, se pregunta Ruiz Martínez. Cuando R. pretende inscribir su título —dice, pág. 879— posterior en fecha y en la presentación con respecto a C., ni el titular A. tenía menoscabada su legitimación de disponer ni C., sin la ratificación, había adquirido ningún derecho. La venta posterior de A. a R. indica claramente la voluntad de A. de no ratificarlo, debiéndose reputar nulo el contrato de B. y C., y ello aunque posteriormente se produjese y presentase la ratificación, cuyos efectos se producirían *ex nunc* y sin perjuicio del tercero anterior.

Un tanto aventurada nos parece la afirmación de tan querido y docto compañero de que la venta posterior de A. a R. indica claramente la voluntad de A. de no ratificar lo que B. hizo en su nombre. Porque pensemos que esa ratificación pudo muy bien estar efectuada antes de la venta de A. a R. y por cualquier contingencia: viajes, enfermedad, la misma confianza que el Registro da a C., no haber sido presentada en aquél previamente a la escritura de A. a R.

Pero, aparte de este leve reparo en el posible desenvolvimiento de hechos, la postura de Ruiz Martínez es clara. Para él, en nuestro sentir, habrá que distinguir entre aquellos defectos —subsanales o insubsanables— de un documento cuyo otorgante esté apoyado en la legitimación registral de aquellos otros en que tal otorgante está carente de dicha legitimación.

En el primer supuesto, el cierre del Registro debe ser absoluto. Mas no en el segundo. En este caso, presentado un título otorgado por el titular del Registro a favor de un tercero, los efectos de la prioridad del documento anteriormente presentado, otorgado por persona no legitimada registralmente, queda sin vigencia.

En una palabra: el principio de *legitimidad* —en tal supuesto— enerva el de *convalecencia*, y ello para evitar que cualquier sujeto pueda provocar un cierre indefinido arbitrario, con la repercusión y daño consiguiente para el titular del Registro.

¿Es ésta igualmente la posición de nuestro ilustrado Centro?

De las palabras transcritas: «Que no se despachará el título posterior contradictorio hasta que se hubieren agotado los efectos de la calificación del título anterior», parece deducirse lo contrario. Pero no nos atrevemos a asegurarlo, pues el problema resuelto en el recurso es distinto al del ejemplo expuesto.

De ahí que nos preguntásemos en un principio sobre los efectos extensivos o restrictivos del título presentado con antelación respecto al posterior contradictorio.

De todos modos, siempre hemos de tener en cuenta que —como señaló el mismo Ruiz Martínez— este principio de prioridad es arma de dos filos y debe ser manejado con singular cuidado. Porque junto al mismo conviven otros: los de legitimidad y continuidad y ese, muy en boga actualmente, de convalecencia.

Concretándonos al precedente recurso (para cuya Resolución pidió la Dirección toda suerte de certificaciones y antecedentes), hemos de hacer constar nuestra conformidad a su doctrina y poner de relieve y recomendar la lectura del excelente informe del Registrador, del que entresacamos las afirmaciones siguientes: «que los efectos obstativos del asiento de presentación son condicionales y subeditados a la calificación y si ésta es denegatoria *caduca el asiento* y puede inscribirse otro título posteriormente presentado aunque fuera incompatible con el primero».

¿Un tanto o un mucho atrevido tal criterio? Y, sin embargo, a veces, por la fuerza que despliega al asiento de presentación, debiera imperar. Ejemplos podríamos presentar al respecto que por no dar más extensión a esta glosa dejamos de transcribir y que en la mente de todo profesional están.

DOBLE INMATRICULACIÓN A FAVOR DE UN MISMO TITULAR: PARA QUE DESAPAREZCA LA SITUACIÓN ANÓMALA CREADA, DEBE ACUDIRSE, A FALTA DE PRECEPTOS EXPRESOS POR ANALOGÍA, A LA DOCTRINA SENTADA EN LAS RESOLUCIONES DE 29 DE ABRIL DE 1881 Y 9 DE MAR-

ZO DE 1892, SEGÚN LA CUAL, DEBE TRASLADARSE, POR CERTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS, EL REGISTRO PARTICULAR DE LA FINCA MÁS MODERNA AL DE LA MÁS ANTIGUA, EXTENDIENDO EN EL DE AQUÉLLA LA OPORTUNA NOTA DE CIERRE.

LA EXPRESIÓN CONSIGNADA EN LAS INSCRIPCIONES, CONSISTENTE EN «LA RESERVA DE LO QUE EN SU DÍA PUEDAN RESOLVER LOS TRIBUNALES ACERCA DE CUÁL DE ELLAS DEBA PREVALECER», DEBE CANCELARSE, CONFORME AL ARTÍCULO 98 DE LA LEY HIPOTECARIA, POR INDEBIDAMENTE PRACTICADA.

Resolución de 25 de octubre de 1952 (B. O. de 22 de enero de 1953).

Don Francisco Mateo Montull, Procurador de los Tribunales, en representación de la Compañía Mercantil «Saneamientos y Explotaciones Agrícolas, S. A.», suscribió una instancia fechada en Lérida, a 8 de enero de 1952, dirigida al Registrador de la Propiedad de la misma ciudad, en la que expuso: que dicha Sociedad figuraba en el Registro como titular de dos fincas doblemente inmatriculadas; que la primera es la finca número 1.178, folio 145, libro 8, de Castellnou, de Seana - Vilasana, inscripción tercera, descrita como pieza de tierra, de superficie de una hectárea cuarenta y un áreas sesenta y tres centiáreas, sita en el término de Vilasana, que linda: a Oriente, con Francisco Gaspar; al Mediodía, con tierras de la herencia; a Poniente, con el Duque de Sesa, y al Norte, con la Laguna; que la otra inscripción es la de la finca número 1.247, folio 9, libro 9, de Castellnou de Seana-Vilasana, tomo 177 del archivo, inscripción segunda, que se describe: pieza de tierra, de superficie una hectárea cuarenta y un áreas sesenta y tres centiáreas, sita en término de Vilasana, que linda: a Oriente, con Francisco Gaspar; por Mediodía, con José Segarra Torner; por Poniente, con el Duque de Sesa, y por el Norte, con la Laguna; que la segunda de las indicadas fincas aparece inscrita con el número 1.848; al folio 87 del libro 14 de Castellnou de Seana-Vilasana, inscripción segunda, como pieza de tierra, de superficie cuarenta y nueve hectáreas sesenta y cuatro áreas diez centiáreas, sita en término de Vilasana, que linda: a Oriente, con término de Ibars de Urgel; al Mediodía, con Jaime Llovet Viladrich y otros; a Poniente, con camino de Vilasana a Vallvert; y el Norte, con Francisco Real y otros; que en otra inscripción, esta segunda finca figura con el nú-

mero 1.057, al folio 217, libro 7, de Castellnou de Seana-Vilasana, tomo 136 del archivo, inscripción tercera, donde aparece como pieza de tierra de superficie cincuenta y dos hectáreas, veintinueve áreas sesenta y cuatro centiáreas, sita en término de Vilasana, que linda : al Este, Sur y Oeste, con tierras invadidas por la Laguna o Estanque, y por Norte, con término de Ibars de Urgel ; que en las cuatro inscripciones figura como titular la Sociedad representada y aparecen adquiridas en virtud de expropiación forzosa ; que a un caso análogo se prefiere la Resolución de 29 de abril de 1881, la cual se reputó de aplicación general a los casos semejantes en la Resolución de 9 de marzo de 1892, conforme a la cual, observada la doble inmatriculación, el Registrador debe practicar de oficio las operaciones necesarias para subsanar el defecto, que constituye una irregularidad, y debe desaparecer para evitar posibles perjuicios ; que por aplicación de la doctrina de la Resolución antes citada, al efectuar las operaciones de traslado de asientos y nota marginal de cierre, quedará únicamente abierta para cada una de las fincas la hoja o registro del número 1.178 para la primera, y la del número 1.057 para la segunda, y en estas inscripciones no deberá constar en lo sucesivo la expresión que actualmente figura, consistente en «la reserva de lo que en su día puedan resolver los Tribunales acerca de cuál de ellas deba prevalecer», pues con las operaciones solicitadas no se prejuzga cuál de los titulares anteriores, según el Registro, hoy expropiados, tiene mejor derecho sobre el precio de la expropiación ; que procede cancelar automáticamente tal reserva por no implicar derecho real inmobiliario, carga ni afección alguna sobre las fincas, conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria ; y terminó con la súplica de que se verificase la traslación de los asientos por certificación de las señaladas, se extendiesen al margen de los trasladados las oportunas notas marginales y se cancelasen en todas las referidas inscripciones la expresada reserva.

Presentada la instancia en el Registro de la Propiedad de Lérida, fué calificada con la siguiente nota : «No admitida la traslación de los asientos correspondientes a las fincas doblemente inmatriculadas por no permitirlo las normas de nuestra legislación hipotecaria y hallarse los asientos del Registro bajo la protección de los Tribunales de Justicia, así como tampoco cancelar la reserva consignada, porque únicamente a los Tribunales cabe declarar cuál de las inscripciones es la que debe prevalecer.»

Interpuesto recurso, el Presidente revocó la nota del Registrador en cuanto a las dos primeras fincas, dada la absoluta identidad en su descripción, confirmandola respecto de las dos últimas, pues no coincidiendo en los datos esenciales de cabida y linderos, falta base para aplicar la doctrina de las Resoluciones que se citan en el encabezamiento. Y apelado el auto por el recurrente, la Dirección lo revoca por lo que afecta a las dos últimas fincas, pues en cuanto a las primeras quedó firme, ya que rechazó la nota del Registrador respecto a las mismas, mediante la doctrina siguiente:

Que por haber quedado firme el Auto del Presidente de la Audiencia en el extremo que revocó la nota calificadora del Registrador de la Propiedad de Lérida, en cuanto a las fincas números 1.178 y 1.247, esta decisión debe limitarse a resolver si procede practicar las operaciones registrales solicitadas respecto de las fincas números 1.057 y 1.848, como en el escrito de alzada pretende el recurrente.

Que la doble inmatriculación de una misma finca en el Registro de la Propiedad, en folios y con números distintos, es hecho que se observa con cierta frecuencia, debido principalmente a la falta de un buen Catastro y a los medios deficientes con que se identifican los inmuebles, y dicha irregularidad, sobre todo en el caso de colisión de derechos, produce uno de los más graves defectos del sistema al dejar inoperantes los principales preceptos hipotecarios.

Que el Reglamento Hipotecario, en su artículo 313, prevé el supuesto de la doble inmatriculación a nombre de personas distintas, y señala el procedimiento adecuado para que el Registro publique el estado anormal de la titularidad del inmueble, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar las acciones oportunas en el juicio correspondiente para que se declare el mejor derecho de uno de los titulares.

Que la legislación hipotecaria no regula el caso de doble inmatriculación a favor de un mismo titular, problema en general de menor trascendencia, ya que no hay posible contradicción entre las facultades dispositivas de los titulares, pero la falta de preceptos puede suplirse mediante la aplicación, por analogía, de la doctrina de las Resoluciones de 29 de abril de 1881 y 9 de marzo de 1892, las cuales ordenaron que se trasladase, por certificación de los asientos, el registro particular de la finca más moderna al de la más antigua, y que se extendiera en el de aquélla la oportuna nota de cierre, con lo cual desaparecerá una situación anómala, como solicita expresa-

mente en el caso debatido la Sociedad, única dueña, según el Registro, de ambas fincas, sin que se advierta perjuicio para tercero.

Que las diferencias en la descripción de las fincas no fueron obstáculo para que el Registrador, en el ejercicio de sus facultades, estimare en su día que eran, en realidad, una sola y las inscribiera a favor de la Sociedad expropiante, después de haber seguido el procedimiento con los dos titulares registrales, representados por el Ministerio Fiscal conforme al artículo 5.º de la Ley de Expropiación Forzosa y 28 de su Reglamento, por ser litigioso el dominio, y aquella calificación causó estado en los libros y no procede plantear después el problema.

Que la expropiación forzosa, por su naturaleza privilegiada, da lugar a una titularidad en cierto modo originaria, nacida de un acto de poder estatal que determina la conversión del inmueble en dinero y, por tanto, el precio satisfecho o depositado es el único objeto del litigio que se tramita referente a la finca, al cual necesariamente es ajena la entidad expropiante, supuesto el cumplimiento de los trámites legales y la inscripción del título en el Registro, como pone de relieve la Sentencia de 20 de abril de 1934.

Que los artículos 43 de la Ley de Expropiación Forzosa y 72 y siguientes de su Reglamento, conceden al expropiado cuando no se ejecutó la obra, resulte alguna parcela sobrante o hubiere terminado el objeto de la expropiación, facultades especiales para recobrar la finca o parte de ella, y a tal efecto la demanda de propiedad anotada en el Registro anuncia el litigio entre los anteriores titulares, uno de los cuales podría ejercitar tal derecho, sin que el pleito existente justifique una reserva indebidamente practicada en la inscripción, y cuya cancelación ordena además el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

* * *

¿Hasta qué punto puede un funcionario, por sí y ante sí, aplicar criterios de analogía y contra preceptos expresos —el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales—, dar por cancelados los referentes al historial de un inmueble?

Como dice el Registrador y confirma el Centro directivo —último de los Considerandos—, la Ley de Expropiación Forzosa reco-

noce al expropiado acciones para recuperar la finca o parte de ella; cuando no se ejecutare la obra o se modificare el proyecto.

Y entonces, preguntamos, de ocurrir el evento, ¿no nos hallaríamos más próximos o directamente en el caso de doble inmatriculación a favor de dos personas distintas que en el de doble inmatriculación del inmueble a nombre de una sola?

En tal contingencia es indudable que la aplicación del artículo 313 del vigente Reglamento Hipotecario se impone como más adecuada que la doctrina de esas antañonas Resoluciones que se desempolvan.

VENTURA-TRAVERSET, en un razonado y bien pensado estudio de estas cuestiones («Problemas que plantea la doble inmatriculación de fincas y sus posibles soluciones legales» —REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, enero 1949), estima que la doble inmatriculación a favor de una misma persona debe resolverse con la aplicación del artículo 219 de la Ley Hipotecaria, pues si meditamos —escribe— en que el error proviene del momento en que el Registrador, al practicar la busca, consideró como finca no inscrita la que lo estaba con otra descripción, hemos de llegar a la conclusión de que al expresar en la inscripción que la finca no estaba inscrita se estaba dentro del caso del artículo 219 de la Ley Hipotecaria, que admite que el error de concepto fuese producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y en este caso para su rectificación precisaría un título nuevo y el consentimiento del interesado o la declaración de una Sentencia judicial.

Pero en el caso en cuestión, la dificultad proviene del estado litigioso de las dobles inscripciones afectadas por la anotación de demanda y como consecuencia a cuál de los expropiados habría de corresponder la facultad especial de recuperar la finca o parte de ella si hubiere lugar.

No es, pues, tan sencilla como aparentemente parece la cuestión y están sobradamente justificados los reparos del Registrador serenamente expuestos y defendidos en su informe.

GINÉS CÁNOVAS

Registrador de la Propiedad