

# La nota marginal de la publicación de los edictos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria

## PROBLEMAS DE LA PRACTICA

La reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 5 de enero de 1951 (*B. O. del Estado* de 23 del mismo), da oportunidad para hilvanar unas sencillas notas sobre un aspecto de la inmatriculación de fincas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que —sin duda por su carácter meramente práctico— no ha sido apenas tocado por nuestros estudiosos, y que no deja de tener su importancia, como ha puesto de relieve la citada Resolución. Se originó a consecuencia de un recurso de queja, porque un Registrador de la Propiedad canceló de oficio, por nota marginal, al cabo de quince años, una inscripción de inmatriculación practicada de conformidad con el párrafo 3.º del artículo 20 de la citada Ley, y en cuya inscripción no se había extendido la nota marginal acreditativa de haberse publicado los edictos.

La Dirección después de considerar que el «requisito, en su caso, de la cancelación expresada por nota marginal sigue siendo obligatorio para el funcionario, el cual no debe de abandonar el asiento imperfecto practicado, ni aguardar a la petición de una certificación o de otra operación registral, sino vigilar durante el plazo de los tres meses el requisito de la devolución de los edictos diligenciados, y al término de este plazo sin haberse cumplimentado tal trámite poner la nota marginal de cancelación, la cual, si no tiene plazo para su práctica es precisamente porque debe de estamparse transcurrido el tiempo expresado», dispuso recordar a los Registradores de la Propiedad «el exacto cumplimiento de lo ordenado en el artículo 298

del Reglamento Hipotecario sobre la extensión de notas cancelatorias de asientos caducados por defecto de diligenciamiento de edictos, so pena de incurrir en falta por ser morosos o negligentes en el cumplimiento de sus deberes oficiales». No podía nuestro Centro Directivo, en su Resolución, abordar otros problemas, y, entre ellos, el de ver la manera de dar vida a aquellas primeras inscripciones que han caducado por un defecto de trámite o mecánica procedimental, cual es el de la constancia marginal de la publicación de edictos. Era necesario y conveniente el recordatorio de este deber; pero no estaría de más el intento de encontrar un camino para que estas inmatriculaciones caducadas por falta de diligenciamiento de edictos, y sólo, naturalmente, en aquellas que por anomalía no tienen la nota marginal cancelatoria, volviesen a surtir efectos. Al señalamiento de una posible solución están destinadas estas escuetas y sencillas líneas.

Recordemos el nacimiento y posterior evolución del procedimiento inmatriculador que se ha conocido con la expresión de «inscripción al amparo del párrafo 3.º del artículo 20». Fué la Ley de 21 de junio de 1934 la encargada de introducir una esencial reforma en el citado procedimiento de la Ley de 1909, al sustituir el juego de fechas por la publicación de edictos en el Ayuntamiento donde radican las fincas, exigiéndose, además, la constatación documental de la adquisición de aquél que en el título inmatriculable figure como transferente. Dicha reforma dejó redactado el párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley de esta manera: «Podrán igualmente inscribirse sin dicho requisito los documentos públicos, siempre que tampoco estuvieren inscritos tales derechos a favor de otra persona y se publiquen edictos por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de dichos documentos, expresándose también necesariamente en el asiento que se practique las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto».

Esta nueva redacción, calificada de defectuosa por La Rica en sus comentarios al Reglamento Hipotecario de 1947, dejaba bastantes extremos sin aclarar, y entre ellos que no ordenaba la constatación en los libros del Registro del hecho de la publicación de edictos. El Decreto de 1.º de octubre del mismo año, que apareció en la

*Gaceta* del día 3, da nueva forma a los artículos 87 y 89 del Reglamento Hipotecario de 1915, con una terminología que el mismo autor tacha, con razón, de pésima, incomprensible y antinómica, y en el primero de ellos, en su regla tercera, se establece la necesidad de que el edicto, acompañado de certificación del Secretario del Ayuntamiento, que acredite que ha estado expuesto al público durante un mes, se presente dentro de los tres meses siguientes en el Registro, para que si no ha transcurrido dicho plazo desde la fecha de la inscripción, se ponga en ella nota marginal que acredite estos hechos; cierto es que, además, ordenaba que se cancelase de oficio, por nota marginal, la inmatriculación en la que no se acreditase dentro de los tres meses que se habían publicado los edictos, cuando fueren necesarios.

Las reformas posteriores son pocas. La Ley de 1944 conserva este procedimiento inmatriculador; el texto refundido de 1946 aclara ligeramente la redacción en su artículo 205, y el Reglamento de 1947 directamente en su artículo 298, e indirectamente en uno de sus modelos, el IV, resuelve muchas de las justificadas dudas que este sistema de inmatriculación ofrecía (del modelo IV se deduce que es necesario presentar el edicto, acompañado del certificado del Ayuntamiento y del título que lo motivó, en el Diario; archivar los dos primeros, y hacer constar en el cuerpo de las inscripciones de inmatriculación, en su caso, que se cancelarán sino se justifica la publicación de edictos).

De la evolución histórica que acabamos de exponer esquemáticamente, se infiere lo siguiente: Hasta la fecha de la aparición en el periódico oficial del Decreto de 1.º de octubre de 1934, no era necesario que se pusiese en los libros registrales la tan repetida nota de publicación de edictos; al ser reformados los artículos 87 y 89 del Reglamento Hipotecario en la citada fecha, se debía de extender, y si dentro de los tres meses, a contar desde que la inscripción se había practicado no se acreditaba el hecho de la publicación de edictos, sería cancelada de oficio por haber incurrido en caducidad; las últimas modificaciones en la legislación hipotecaria hacen claramente comprensibles algunos puntos oscuros de las normas anteriores y exigen que se haga constar en el asiento la posible causa de caducidad.

Tratamos en estos apuntes de este supuesto especial y bastante

frecuente: inscripciones de inmatriculación de títulos públicos que están caducadas por no constar en ellas la nota de publicación de edictos y que no tienen la de cancelación. Queremos ver si es conveniente dar de nuevo vitalidad a estas inscripciones y señalar cuál pudiera ser el procedimiento para hacerlo.

La caducidad de los asientos registrales, o sea aquella causa de extinción de ellos por ministerio de la Ley y transcurso de un determinado tiempo, tiene una gran importancia en los asientos de presentación y anotaciones preventivas; pero esta forma automática de extinción de asientos, hasta las recientes variaciones en nuestras normas inmobiliarias, tuvo escasa aplicación a las inscripciones propiamente dichas, estando reducida a los asientos de las antiguas Contadurías (artículo 402 de la Ley Hipotecaria de 1909) y al caso que examinamos. Dice Roca Sastre al estudiar las causas de extinción de las anotaciones preventivas, que es cuestión interesante la relativa a la trascendencia que puede tener, en cuanto a terceros, el hecho de no aparecer cancelada una anotación ya caducada, tema este examinado con disparidad de criterios por algunos autores, entre ellos Gayoso y Morell. Las anotaciones caducadas y no canceladas presentan problemas a veces de difícil solución, los cuales pueden ser más frecuentes en las inscripciones, ya que su caducidad hasta el año 1944 era cosa insólita y anormal.

Son numerosos los casos en las inmatriculaciones de que estamos tratando, en los que no figura ni la nota que pudiéramos llamar de consolidación de la inscripción ni la de cancelación. Como causas de ello, entre otras muchas, están las siguientes: Falta de fijación de un plazo, dentro del cual se debiera de extender la nota cancelatoria; la no necesidad de tener que presentar los edictos en el *Diario*; los conflictos internos por los que ha pasado España; la guerra civil; la brevedad del plazo de tres meses; el entregarse los edictos a los interesados en lugar de enviarse oficialmente a los Ayuntamientos, etc. A consecuencia de todo esto y de que en la inscripción no era preceptivo consignar que se practicaba con publicación de edictos y que sería cancelada sino se justificaba dentro del plazo de tres meses el cumplimiento de tal requisito, es frecuente el caso de que estas inscripciones sin cancelar dieron origen, a veces, a segundos y posteriores asientos (nacidos, los más de ellos, porque se practi-

caron dentro de los tres meses de la vigencia de la inmatriculación, y algunos otros por inadvertencia al no consignarse en el asiento la posible causa de caducidad, complicado por el hecho de que se siguiera complementariamente aplicando el sistema del juego de fechas).

Tal vez hubiese sido mejor, y desde luego más ortodoxo, extender (ya lo señalaron en la Memoria reglamentaria de 1935 numerosos Registradores) una anotación preventiva que al presentarse los edictos diligenciados se convirtiese en inscripción; pero no habiéndose hecho así urge buscar una solución, que al tiempo que evite posibles litigios de difícil fallo y sin perjuicio de ningún interés legítimo, amplíe el número de fincas inscritas, sin necesidad de nuevos gastos y molestias para los particulares; proteja a los que adquirieron fiados, aunque erróneamente, en el Registro, y evite en buena parte la existencia en los Libros de Inscripciones e Indices de asientos inútiles y contraproducentes. Y esta solución, a mi modo de ver, no puede ser otra que la siguiente: Para las inmatriculaciones anteriores a la vigencia del Reglamento Hipotecario de 1947 que se encuentren en el supuesto que examinamos y en las cuales no conste nota de cancelación por caducidad, ni dato en la oficina que se oponga a ello, *la convalidación por medio de nota marginal, que se extenderá de oficio*. Así quedaría la inscripción eficaz desde la primitiva fecha como si no hubiese estado nunca caducada. En las posteriores a dicho Reglamento —si bien es cierto que lo recto es cancelarlas, y que serán poquísimas las que carezcan de la correspondiente nota— convendría que si hubiesen motivado segundos asientos se convalidasen también. Exíjase, si se quiere, aunque a mi parecer no es preciso, a la convalidación de los tan repetidos asientos, algún requisito de garantía: nueva publicación de edictos extendidos con relación a la inscripción que se pretende convalidar; señalamiento de un plazo de *vacatio legis* de la Disposición que propugnamos para que durante él si alguno se considerase posiblemente perjudicado pudiese impugnar la convalidación; publicar en el local del Registro la lista de las inscripciones que se van a convalidar, dando un plazo para oponerse...; pero promúlguese la norma que dé eficacia a estas inscripciones.

El Decreto —de esta categoría jerárquica tendría que ser— que dispusiese la convalidación, debería de ordenar también, y recogería la opinión que sustenta el Notario F. García Solís en un trabajo

publicado en la REVISTA CRÍTICA (1946, pág. 585), que los edictos se remitiesen directamente al Ayuntamiento, evitando posibles falsificaciones, entorpecimientos y extravíos, con responsabilidad para el Secretario de dicho organismo si no se devolvían en plazo hábil (1); igualmente debería ordenar que se llevase, como pedía con acierto el Registrador de Alhama de Granada en la Memoria reglamentaria del año 1935, y como es práctica común en casi todos los

---

(1) Es clara la conveniencia de lo que decimos. Precisamente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de febrero de 1949 (B. O. del E. de 1.º de abril), que aborda con gran tacto un caso de inmatriculación con edictos, fué consecuencia de la negativa del Secretario de un Ayuntamiento, con patente extralimitación de sus funciones, a exponer al público los correspondientes a una inscripción hecha al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Sé que muchos opinarán que es hacer actuar a la Administración en asuntos de interés privado y que supone ello una peligrosa interferencia en el campo del Derecho público, del Derecho administrativo. Es, a mi modo de ver, completamente inexplicable la actitud de un nutridísimo sector de los Cuerpos de Notarios y Registradores de la Propiedad que intentan hacer compartimentos estancos y distintos con el Derecho, colocando al Administrativo en los escalones más bajos y olvidan que el documento público y la actividad notarial, la publicidad de los derechos personales (Registro civil, Registro mercantil) y de los derechos reales (Registro de la Propiedad), son actividades típicamente administrativas (así, entre otros muchos Zanobini, en su *Corso di Diritto Amministrativo*, volumen quinto, que estudia todas estas materias bajo el título de «Actividad de atestación», en el capítulo cuarto, dedicado a la «administración pública del Derecho privado», entendida como una actividad de limitación o condicionamiento de la autonomía jurídica privada. En el mismo sentido, el jurista alemán Hanck, y el tratadista italiano de Derecho notarial, Carusi; en España parecen aceptar estas denominaciones los Notarios González Palomino y Manuel de la Cámara). En el Derecho administrativo, con sus modernas y fecundas estructuraciones jurídicas, a la par que indispensables, cual la protección a la seguridad jurídicosocial, la validez legitimadora de la publicidad frente a la comunidad, la justificación del formalismo, etc., se encuentran potentes argumentos para justificar las funciones registrales y notariales en relación con la dinámica de los bienes inmuebles, como necesariamente obligatorias. Este desvío a que venimos refiriéndonos se debe, en mi opinión, en parte a la poca importancia que al Derecho administrativo dan los programas y al sistema de oposiciones; requiere en ellos mayor extensión, dada la altura científica a la que ha llegado esta rama jurídica y a la trascendental y necesaria importancia que tiene en la civilización actual. En la práctica, el más fecundo desarrollo de las funciones notarial y registral se encontraría en los organismos característicamente administrativos.

Creo urgentemente necesario que nuestros publicistas vuelvan sus ojos y trabajos a esta importante rama del Derecho, dejando un poco tanta sutileza y bizantinismo —¿no son estos signos de decadencia?— en el análisis de nuestro Derecho privado inmobiliario. Los nefastos resultados a que nos ha conducido este olvido pudieran explicar, en parte, la merma y cercenamiento de funciones y eficacia a nuestras actividades, así como la falta de nuestra presencia asesora en muchos organismos públicos que la requieren imperiosamente: Catastro, Banco Hipotecario de España...

Registros, un libro auxiliar de inscripciones pendientes de edictos; y por último, debería de declarar exentas de ello a las inmatriculaciones de los documentos posteriores a 1.º de enero de 1945 en aquellos supuestos en que el transferente justifica su derecho con otro documento público anterior a dicha fecha, ya que, como dice el Registrador de Villena en la citada Memoria, «si el transferente puede inscribir su título sin edictos, no debe exigírsele al que adquiere mayores formalidades».

Ahora bien, ¿cuáles son los argumentos que pueden justificar, en el aspecto teórico, la convalidación de tales inmatriculaciones? Muchos. Es fácil encontrar apoyos doctrinales que den virtualidad a la opinión que sustentamos, pero no es preciso, y excedería de la modestia del tema y la de estas notas intentarlo siquiera. Recordemos, de todas maneras, al instituto de la prescripción y a la relevancia jurídica de la apariencia, cuando en vista de ella, caso frecuente en los supuestos de la manifestación directa a los particulares de los libros del Registro de la Propiedad, obra y queda interesado un tercero de buena fe.

Respecto a las inmatriculaciones anteriores a 1.º de enero de 1945, existe una razón poderosísima, ya que la convalidación sería un reflejo de lo preceptuado en el número 1.º del artículo 298 del vigente Reglamento Hipotecario, que no requiere en tales casos la publicación de edictos.

No hay que olvidar, por último, que la mayoría de las veces los edictos han estado expuestos el tiempo reglamentario, y si no consta la nota correspondiente en la inscripción se debe a que no se devolvieron al Registro, con lo cual el incumplimiento de un trámite completamente secundario hace caducar una inscripción. Parece, a primera vista, que es punto menos que imposible volver a dar eficacia a un asiento caducado; pero lo que por ministerio de la ley perdió su vigor, por disposición de ella lo puede recobrar; y en la vida normativa de nuestro país son frecuentes las veces que ha sucedido. Cuando las normas se limitan a recoger supuestos, como aquí ocurre, de la vida o de la realidad jurídica, lo pueden todo, y cuando van contra dicha realidad, serán ineficaces por incumplidas.

Resumiendo, es sumamente conveniente y necesario convalidar

las inmatriculaciones que necesitan la nota acreditativa de la publicación de edictos, y carecen de ella y de la cancelación siempre que no exista obstáculo de otra índole. La disposición que estableciera esta medida evitaría posibles perjuicios a muchos particulares y haría ganar en prestigio y eficacia al Registro al incorporar en su protector regazo un importante número de fincas, evitándose las molestias y gastos de una nueva inmatriculación.

IGNACIO MARTÍNEZ DE BEDOYA  
Registrador de la Propiedad.

## ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL

POR

D. JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ

Prólogo del Excelentísimo Señor Don José Castán Tobeñas,  
Presidente del Tribunal Supremo

---

*Precio de la obra: 175 pesetas*

---

Publicados los tres tomos.

Envíos contra reembolso, con aumento de dos pesetas.

*Los pedidos a la Administración de*

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

ALCALÁ, 16, 5.º, n.º 11 - MADRID