

## Cancelación de inscripciones que requieren edictos

La Resolución del Centro Directivo de 5 del pasado enero recordó que se debe de proceder con toda diligencia a la cancelación de oficio de los asientos caducados a causa de no haberse acreditado la publicación de edictos, en exacto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 298 del vigente Reglamento Hipotecario y de su antecedente, el 87 del anterior, so pena de incurrir los Registradores en falta, por ser morosos o negligentes en el cumplimiento de sus deberes oficiales.

El acuerdo, como no podía menos, es obligado y procedente. Normalmente, su ejecución, o mejor, la de los preceptos que invoca, no tropieza con ninguna dificultad, ni ocasiona duda o cuestión alguna que tengamos que meditar antes de actuar. Tal sucede cuando la inscripción que se practicó al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley anterior, o del 205 de la vigente, continúa como única o sin otra ulterior con más de tres meses de fecha y sin la constancia marginal o la presentación en el Diario de la publicación del edicto, si es que no hubo liberación de este requisito, conforme al artículo 90 del anterior Reglamento o al indicado 298 del vigente.

Estas creaciones del sistema, con una primera etapa de existencia tan feble, algo desentonan del mismo; tanto más cuanto que en él se contienen asientos específicamente provisionales, cual las anotaciones preventivas, cuya forma, y no la de inscripciones, debió de adoptar inicialmente en estos casos, dada la precariedad de ellas.

También se hubiera evitado esta posible caducidad si, a semejanza de otros sistemas, la publicación hubiera sido no de inmatriculaciones ya realizadas, sino previa o de inmatriculación a practicar. Dentro del procedimiento adoptado no hubieran estado tampoco de más exigencias más explícitas y taxativas sobre la constancia en la inscripción y en la nota del título de que tales inscripciones quedarían nulas y sin efecto si en el plazo de tres meses no se acreditaba la publicación del edicto; pues obsérvese que tanto los preceptos legales como reglamentarios vigentes y antecedentes, e incluso los modelos anexos, con la nota que complementa al IV, en realidad no prescriben que se haga constar en el cuerpo de la inscripción y nota del documento que si no se acredita la publicación del edicto quedará aquélla caducada.

Sin dicha advertencia, y máxime si con práctica no recomendable se entregaba el documento como ultimado, sin esperar a la publicación del edicto, no exigiendo después su nueva presentación, no es de extrañar la despreocupación de buena fe de los interesados sobre el particular; la confianza que tenían de estar amparados por una inscripción viva, y lo que es aún peor, la buena fe y confianza que pueden transmitir a los que con ellos contraten.

En otros casos, por fortuna no abundantes, pero existentes, la no constancia de publicación de edictos obedeció a errónea interpretación de los preceptos legales, eximiendo de tal requisito a inscripciones que con toda evidencia no tenían tal privilegio. Así sucedió cuando se interpretó el segundo párrafo del artículo 90 del anterior Reglamento en el sentido de que bastaba que el antetítulo en él reseñado fuera anterior a la vigencia de la Ley de 1.<sup>o</sup> de Enero de 1932 para que no se precisara el edicto. Opinión nada acorde con la Ley, pues era el título que en realidad se inscribía, y no el anterior en él reseñado, el que tenía que ser de fecha más antigua que tal vigencia.

\* \* \*

Un segundo supuesto, todavía dentro de la normalidad, es el de que tras una inscripción primera necesitada de edicto, sin constancia de su publicación, pero dentro del plazo para acreditarla, se hubieran practicado otros asientos.

Por ser la inscripción primera un asiento provisional, mientras

no se acredeite registralmente la publicación del edicto dentro de su plazo, necesariamente tienen que ser igualmente provisionales las segundas y posteriores que se hayan practicado dentro de tal plazo, pendiente la publicación. Por tanto, suprimido, al cancelar por caducidad, el cimiento o basamento que supone la primera, lógicamente se derrumban y quedan inexistentes las posteriores elevadas sobre base tan deleznable. La cuestión es igualmente clara y sin problema. No sólo hay que cancelar la primera, sino que también todas las demás, aunque en la letra del último párrafo de la Regla tercera del artículo 87 del anterior Reglamento y en el equivalente del vigente no se autorice expresamente esto.

Si se hubiere prohibido que mientras la inscripción primera no fuera definitiva se practicaran asientos posteriores, o que si se practicaban fueran de los provisionales, o sea anotaciones, se evitarían las indeseables consecuencias de tener que cancelar segundas y posteriores inscripciones, además de la primera. Consecuencias que aun pueden traer mayores complicaciones, como atinadamente observa DE LA RICA Y ARENAL (*Comentarios al Nuevo Reglamento Hipotecario*, parte II, pág. 69), cuando una de las fincas así inmatriculadas pasa a integrar una agrupación.

Pero como hasta aquí analizamos situaciones sencillas, todos los inconvenientes que hemos apuntado, y para cuya atenuación hacemos modestas sugerencias, tienen su clara normación en los preceptos reglamentarios que se ocupan de este procedimiento inmatriculador. Por tanto, con cancelar los asientos que haya que cancelar está todo resuelto y no hay preocupación de ningún género, pues la legalidad y la doctrina son diáfanas.

\* \* \*

Mas no sucede lo mismo cuando tropezamos, como ocurrir puede con un estado registral anormal originado en cualquiera de los imponderables: error, descuido, falsa interpretación legal, etc., posibles y humanos. Ello acontecerá cuando sobre la base de una inscripción primera, necesitada de edicto y fuera del plazo marcado para la acreditación del mismo sin haber procedido a su obligada cancelación, se hayan practicado segundas y posteriores inscripciones. Como conocemos algunos casos de estos, nuestras reflexiones no son para entelequias más o menos imaginativas y posibles.

Aquí ya no juega el sencillo mecanismo legal antes indicado. El caso salió de la exclusiva atribución del Registrador, por la que, en cumplimiento de un precepto, por sí solo cancelaba un asiento que en realidad antes de ello dejó automáticamente de existir. Ahora tenemos que conjugar el caso con algunos de los principios básicos del régimen hipotecario y de sus preceptos, en aplicación exacta o analógica, totalitaria o parcial.

Nos encontraremos, ante todo, con esa situación registral que, según copiosísima doctrina de la Dirección, cristalizada, primero, en el artículo 51 del anterior Reglamento, y después, en el párrafo tercero del artículo 1.<sup>º</sup> de la vigente Ley, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, según la locución moderna, antes nulidad. Por ello, cuando el Registrador, en función calificadora de títulos que hayan de apoyarse en esos asientos segundos o posteriores, los examine, tendrá que admitirlos como obligadamente existentes y extender otros nuevos, aureolados *prima facie* con el principio de legalidad subsiguiente a la calificación y apoyados en el de publicidad.

Ciertamente que cuando dejó de acreditarse en su plazo la publicación del edicto, la inscripción primera, como hemos dicho, automáticamente dejó de existir, y que sobre la nada, nada pudo edificarse. Podríamos decir, con un símil, que nos encontraríamos ante el cadáver insepulto (pues el sepelio sería la nota marginal de caducidad) de tal inscripción primera. Pero sin acudir a la irreverencia de estimar que se operó después el milagro de la resurrección de Lázaro, si afirmamos que, con toda la enormidad que se crea, al producirse el hecho innegable de construir una inscripción segunda sobre aquella inerte se le infundió un espíritu de vida, todo lo vicioso y nulo que se quiera, pero con cuyo espíritu reencarnó, con una existencia, aunque precaria, real, que tránsmitió a su generación. Y esto por obra y gracia del juego de los principios hipotecarios de legalidad (secuela de calificación), publicidad y legitimación registral. ¿Acaso no se protegen con los mismos, por más o menos tiempo, otros asientos con origen aun más ilícito, por ejemplo, el de un delito? Ahí está el dicho párrafo tercero del artículo 1.<sup>º</sup> de la Ley y el 38, que los sostiene por lo pronto.

En realidad, no nos interesa gran cosa aquí considerar la fun-

ción de la fe pública registral respecto a estos asientos, porque, como se ve, no es nuestro propósito defenderlos a ultranza, como si fueran impólitos e inatacables. Por el contrario, el que haya de pedir su inexactitud podrá alegar que les falta tan valiosa cobertura; pues no cabe duda que la serie de ellos implica un proceso evolutivo registral vicioso, en el que están diversamente afectadas sus distintas etapas. Así, la inscripción primera tuvo un momento en que, más que nula, fué inexistente; como en ese período se alumbró la segunda, el titular de ésta no podría invocar su cualidad de tercero protegido, pues aun reuniendo los demás requisitos al efecto, le faltaría el importante de haber adquirido de persona que apareciera en el Registro con facultades para transmitirle; los titulares posteriores podrían ser alcanzados por nulidad o resolución por causas que en realidad tenían constancia, aunque de signo negativo, en el Registro; y los adquirentes lucrativos, sin interpolación de un oneroso, estarían tan al aire como sus antecesores. Pero entre tanto ello se reconoce y declara, salvaguardan los Tribunales a estos asientos, en acatamiento y respeto a la legitimación registral.

Y puestos a concretar la naturaleza del vicio que afectase a estos asientos posteriores, no podemos en realidad hablar de la nulidad formal a que se refiere el artículo 30 de la Ley, ni de la material objeto del artículo 33, puesto que no se trata ni de una omisión de circunstancias esenciales en el texto o cuerpo de los mismos, ni tampoco amparan actos o contratos civilmente nulos. No obstante, sería la suya nulidad formal o *ad solemnitatem* y de continente, pero distinta de la corriente a que se contrae dicho artículo 30. Aquí, esa nulidad formal se aprecia, no analizando individualmente esos asientos posteriores, sino con el examen del folio registral considerado como unidad orgánica, del que se deduce que falta la solemnidad o requisito formal de una nota marginal oportuna, acreditativa de la publicación del edicto.

Ni que decir tiene que pueden haber, puesto fin a este estado vicioso, purificándolo, procesos distintos, como: el Expediente de dominio y Acta de Notoriedad en nuevas etapas registrales, o Resolución judicial, prescripción tabular y aun adecuada intervención de los interesados.

También, y no ya en el sentido de *ferre legem*, sino como pro-

blema de racional y justa aplicación analógica, abogaríamos porque aquellos de estos asientos practicados antes de 1.<sup>º</sup> de enero de 1945 y, por tanto, los que le sigan quedaran convalidados plenamente en cuanto al vicio que venimos tratando, de acuerdo con el caso primero del artículo 298 del Reglamento y la liberación que el mismo hace de la publicación para los que están en ese caso. Incluso se les podría computar los dos años del artículo 207 de la Ley, bien desde 1.<sup>º</sup> de Enero de 1945 o desde la vigencia del Reglamento; en ambos casos ya transcurrido.

\* \* \*

Veamos ahora cómo procede actuar para salir de esta situación anormal, si es que ya no dejó de serlo. El artículo 40 de la Ley nos da las normas para la rectificación del Registro en distintos supuestos, y entre ellos, el de que exista un derecho real erróneamente inscrito, que sería nuestro caso. Sin duda, el denominador común o presupuesto general del citado artículo 40 de la Ley es la inexactitud del Registro o discrepancia de su contenido con la realidad jurídica extraregistral. Se creerá que ese presupuesto no existe en el caso que comentamos, pues la realidad jurídica civil coincide en todo con lo escrito en el folio registral y ninguna tacha existió en los documentos que produjeron el contenido de ese folio. Pero en cuanto la situación registral no sea perfecta, sólida, inatacable y sin sombra de vicio y, por tanto, no constituya instrumento adecuado de defensa y protección en todo momento de aquella otra realidad, se ve que no tienen paralelismo, ecuación o exactitud. Esta nuestra inexactitud tenemos que encararla, bien en la norma *c)* de tal artículo o ya en la *d)*. Tanto la incluyamos en una o en otra, llegamos a la conclusión de que su rectificación hay que sustraerla, no ya de la facultad, sino aun de la iniciativa del Registrador. Así vemos que la norma *c)* hace remisión a lo que se determina en el Título VII de la Ley. Traslados allí, sentiríamos la perplejidad de que su articulado no nos aprovechase. En efecto, en tal Título VII se definen y tratan los errores materiales y de concepto, y vistas las sendas definiciones que, respectivamente, hacen los artículos 212 y 216, tenemos que concluir que en ninguno de ellos encajan éstos asientos, que son engendros de error. En su conse-

cuencia, y como también se prevé en la otra norma d) la rectificación, y en el ámbito de ésta entran, naturalmente, las cancelaciones de asientos erróneos, tendría que producirse: bien por una declaración judicial mediante sentencia firme dictada en juicio declarativo ordinario, cuya facultad de accionarlo sólo compete al titular del asiento erróneo o a las personas que resulten lesionadas por el mismo y causahabientes de ellos, según tal artículo 40; o bien por el consentimiento de dichos titulares y causahabientes, según el mismo y el artículo 82.

A nadie se le escapará que la rectificación a producir tendría que ser de la mayor envergadura y extensión, puesto que no se habría de limitar al último asiento vigente. La rectificación tiene que anular toda la historia de la finca o dejar como en blanco la hoja registral. Medida de tan grave trascendencia no podría producirse ordinariamente sino tras un proceso judicial contradictorio. Y por esa gran trascendencia de la rectificación, equivalente aquí a nulidad, podrían oponerse a ella los que habrían de padecerla, fueran o no terceros protegidos, según indicados preceptos y el sentido de otros, como los artículos 31 y 220 de la misma Ley.

MANUEL MORALES GONZÁLEZ

Registrador de la Propiedad.