

## Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

INMATRICULACIÓN DE FINCAS.. AUN DEMOSTRADA DOCUMENTALMENTE LA NEGATIVA DEL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO A PUBLICAR EL EDICTO A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA, EL REGISTRADOR, EN CUMPLIMIENTO DEL PRECEPTO DEL ARTÍCULO 87 DEL REGLAMENTO ANTERIOR (QUE RATIFICA EL 298 DEL VIGENTE); PROCEDIÓ CORRECTAMENTE AL CANCELAR LA INSCRIPCIÓN INMATRICULADORA TRANSCURRIDOS LOS TRES MESES DESDE QUE FUÉ EXTENDIDA, POR NO ESTAR EN MANERA ALGUNA FACULTADO PARA DEMORAR ESTA CANCELACIÓN O PRORROGAR EL PLAZO SEÑALADO. Dicho FUNCIONARIO (EL REGISTRADOR) CARECE DE FACULTADES CONMINATORIAS O DE JURISDICCIÓN SOBRE LOS ALCALDES Y LOS SECRETARIOS DE AYUNTAMIENTO PARA OBLIGARLOS A PUBLICAR LOS EDICTOS PREVENIDOS EN EL CITADO ARTÍCULO 205.

*Resolución de 28 de febrero de 1949.—"B. O." de 1 de abril.*

Por escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. Tomás de Ipola González, el 5 de diciembre de 1946, D. G. A. T., en nombre y representación de los hermanos D. J. A., doña M. y D. J. R. T. T., les adjudicó por terceras iguales partes indivisas una partida de tierra, sita en término municipal de Almenar, provincia de Lérida, denominada "Soto de Almenar", que los tres hermanos habían adquirido el 24 de febrero de 1943 por herencia de su padre D. R. T.

Por otra escritura otorgada ante el mismo Notario cinco días después, o sea el 10 de diciembre de 1946, los tres adjudicatarios vendieron a doña M. E. O. la finca reseñada y presentada primera copia de la

escritura en el Registro de la Propiedad de Balaguer, se inscribió el 11 de febrero de 1947, sin perjuicio de tercero, hasta que transcurrieran dos años desde la fecha de la inscripción, y pendiente la eficacia de la misma de la fijación del edicto que determina el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, durante el plazo señalado en la regla tercera del artículo 87 del Reglamento de 6 de agosto de 1915. Entregado el edicto a la interesada para su publicación en forma reglamentaria, se hizo constar en acta autorizada el 4 de marzo de 1947 por el Notario de Balaguer D. Rafael Borrás y Nogués, que el Secretario del Ayuntamiento de Almenar manifestó que no lo expondría al público sin previo conocimiento y autorización del Ayuntamiento "ya que es completamente falso que posean dichos señores la finca que se describe en el mismo, en este término municipal, toda vez que la extensión que en la descripción se indica y sus linderos son fincas propiedad actualmente, de laboriosos y humildes vecinos de esta villa, y de prosperar esta pretensión significaría una expoliación a los mismos". Por otra acta autorizada por el mismo Notario Sr. Borrás, el 10 de abril de 1947, se requirió al Secretario para que devolviera el edicto con certificación de haber estado expuesto al público por espacio de treinta días, contestando dicho funcionario "que no lo entrega y que dará cuenta al Ayuntamiento de este requerimiento a sus efectos"; no obstante manifiesta el requerido, que "según consta por los antecedentes existentes en la Secretaría de su cargo, resulta que es completamente falso que en esta villa exista actualmente, ni haya existido jamás, la finca que se describe en el mencionado edicto"; y presentada de nuevo la escritura de compra en el Registro, fué objeto de calificación por el Registrador el 13 de mayo de 1947, según nota del tenor siguiente. "No admitida la inscripción que se solicita en el documento que precede al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por no cumplirse los plazos que señala el número cuarto del artículo 298 del Reglamento de la misma Ley, al determinar éste que las adquisiciones derivadas de un título universal en el que no se describan las fincas o derechos adquiridos, se justifique se hallan comprendidos en la misma transmisión por otro documento anterior al momento traslativo y fecha anterior en un año, por lo menos, al día de practicar la inscripción que se solicita, y siendo la relación adicional presentada como antecedente de fecha 5 de diciembre de 1946, defecto que impide verificar la inscripción".

Interpuesto recurso, la Dirección ratifica la nota del Registrador y

Auto del Presidente de la Audiencia en méritos de la razonada doctrina siguiente.

Que los documentos que sirvan para la inmatriculación de fincas en el Registro deben ser objeto de cuidadoso examen y mayor rigor en la calificación, porque las normas en vigor referentes a la determinación de las fincas no garantizan suficientemente su existencia física, ni evitan la posibilidad de doble inmatriculación, ni prescriben que la prueba ante el Registrador se desenvuelva en forma contradictoria y con la amplitud de un juicio declarativo, toda vez que la legislación hipotecaria estima suficientes con ciertas limitaciones, los documentos que, en relación con los asientos del Registro, acrediten la legalidad del acto inscribible y su autenticidad frente a terceros.

Que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria preceptúa que serán inscribibles sin necesidad de previa inscripción los títulos públicos otorgados por personas que acrediten la adquisición de su derecho con anterioridad a la fecha de aquéllos, "siempre que se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados" y que los artículos 87 del Reglamento de 1915 y 298 del vigente establecen que el edicto se publicará o fijará, durante un mes, en el indicado tablón de anuncios; y, por lo tanto, es indudable que no cabe aceptar alegación alguna encaminada a que se efectúe la inscripción a pesar de haber omitido el funcionario municipal la publicidad exigida legal y reglamentariamente, ni las contradicitorias razones aducidas son eficaces para exceptuar de la publicidad el asiento practicado que ha de divulgarse con el fin de que éste pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

Que según ordenaba el referido artículo 87, "transcurridos tres meses desde la fecha de la inscripción respectiva sin que se haya acreditado la publicación de los edictos en la forma indicada, la inscripción que los motivó se cancelará de oficio por nota marginal", y, en cumplimiento de este precepto, el Registrador canceló la inscripción inmatriculadora extendida el 11 de febrero de 1947, sin que estuviera facultado para demorar esta cancelación o prorrogar el plazo señalado, aun demostrada documentalmente la negativa del Secretario del Ayuntamiento a publicar el edicto, toda vez que el 12 de mayo de 1947, fecha de la nueva presentación de la escritura de venta, habían transcurrido los tres meses y era improcedente rehabilitar una inscripción cancelada

aparte de que la nueva presentación de la escritura, después de hallarse en vigor el Reglamento de 1947, es un hecho cuyos efectos jurídicos han de someterse a sus preceptos.

Que los Registradores carecen de jurisdicción sobre los Alcaldes y los Secretarios de Ayuntamiento para obligarlos a publicar los edictos prevenidos en el citado artículo 205, toda vez que como disponía el repetido artículo 87, "el Registrador, en la misma fecha de aquélla (de la inscripción), y con inserción literal del asiento practicado, expedirá el edicto correspondiente y lo entregará a los interesados o al presentante", lo cual demuestra que, una vez entregado el edicto, cesa la actuación del Registrador y quienes lo recibieron son los que han de gestionar su colocación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y recogerlo una vez transcurrido un mes desde la publicación para devolverlo al Registro.

Que ni la Ley ni los Reglamentos Hipotecarios han previsto el caso de la negativa del Alcalde o del Secretario del Ayuntamiento a fijar el edicto en el sitio de costumbre, sin duda por estimar que tal supuesto daria lugar a una responsabilidad de orden gubernativo, regulada por leyes, como la de 5 de abril de 1904, la cual prescribe que cuando los funcionarios "en el ejercicio de sus cargos infrinjan con actos u omisiones algún precepto cuya observancia les haya sido reclamada por escrito, quedarán obligados a resarcir al reclamante agraviado de los daños y perjuicios causados por tal infracción legal", siempre que se ejercente la acción ante la Audiencia Territorial del modo y forma que establecen dicha Ley y su Reglamento, de 23 de septiembre del mismo año, sin perjuicio de las responsabilidades administrativa y penal que, con independencia de la civil, se determinan en el artículo 49 del Reglamento de 23 de agosto de 1924, y en la base 62 de la Ley de 17 de julio de 1945.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO  
Registrador de la Propiedad.