

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXIII

Febrero 1947

Núm. 225

TEMAS ACTUALES

Dos conferencias notables

- I. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA, SU VALOR JURÍDICO.—
Conferencia de D. Ramón Feced Gress, en el Colegio Notarial de Valencia.

El ilustre Colegio Notarial de Valencia ha inaugurado su curso de 1947 con una conferencia en la que el Registrador de la Propiedad y Notario, D. Ramón Feced Gress, ha abordado un tema de extraordinario interés para la vida jurídica nacional, no circunscrito solamente a los sectores notarial e hipotecario, sino inserto en la esfera jurisdiccional del procedimiento civil.

Un tema casi soslayado por los tratadistas, que suelen consumir su talento en discusiones bizantinas, ya sobre cuestiones domiciliarias, ya sobre problemas meramente teóricos, que la práctica no reproduce jamás. Un tema que ni la Ley ni la jurisprudencia han configurado, por su parte, en sus debidos contornos ni regulado con sus precisos efectos. Un tema, en fin, vivo y palpitante, de gran importancia en el orden judicial, pues se traduce en poner al servicio de los intereses de la justicia, procurando la eficacia de sus fallos, lo que nuestro llorado Jerónimo González denominaba «indefinida potencialidad del sistema de Registro».

La anotación preventiva de demanda es el medio que la técnica del Registro ofrece a los intereses jurídicos, reconocidos jurisdiccionalmente mediante sentencias firmes, para asegurar su eficacia anticipadamente, es decir, antes de que la sentencia se dicte por los

órganos judiciales competentes. Sin ese medio, sutil e ingenioso, los litigios referentes a bienes inmuebles y a derechos reales inmobiliarios resultarían casi siempre estériles, infructuosos, y los litigantes tendrían que desistir de ejercitar sus acciones, aun convencidos de su derecho, en el umbral mismo de la litis, para no hacer impensas inútiles, perdiendo tiempo, energías y pecunia en conseguir una sentencia que después no podrá cumplirse.

Anotación preventiva en general.—La magistral conferencia de Ramón Feced—pronunciada sin consultar una sola nota, con esa «difícil facilidad» de quien domina los resortes de la oratoria—, comenzó por una exposición clara y científica del moderno concepto de la anotación preventiva en general. Puso de relieve la dificultad de encerrar en una definición unitaria la proteica variedad de asientos regulados en nuestros textos legales con esa denominación genérica.

Las relaciones jurídicas anotables no tienen acceso íntegro al Registro y no producen asientos definitivos ni plenitud de efectos. Nuestra legislación incluye en el común denominador de anotaciones preventivas supuestos muy diversos y situaciones jurídicas carentes de homogeneidad. No define la anotación; se limita a enumerar los titulares o personas que pueden pedirla, y es fácil observar, sin necesidad de ulterior estudio, las profundas diferencias que separan unos derechos anotables de otros.

La Exposición de Motivos de la primitiva Ley Hipotecaria, norte seguro de interpretación de la misma y su más certero comentario, explica la finalidad tripartita del asiento de anotación: en unos casos, asegurar las resultas de un juicio; en otros, garantizar derechos existentes, pero no definitivos, y, finalmente, en otros, asegurar los efectos de los títulos defectuosos para cuando, subsanados, sean inscritos. No obstante esta superficialidad conceptual, que mira no a la naturaleza jurídica de la anotación, sino a sus efectos protectores, la mayoría de los autores se han inspirado en el texto clásico para formular la definición de esta clase de asientos registrales.

Cita las definiciones de Sánchez Román, Campuzano, Díez Moreno, Gayoso, Morell, Aragonés, Pantoja, Jiménez Arnau, Roca Sastre, etc., que confirman su tesis, y expone las ingeniosas teorías de Capó Bonafoux, que ha estudiado la anotación preven-

tiva desde un punto de vista original (de mera publicidad y constitutivas).

Expone a continuación las diversas clasificaciones de estos asientos provisionales, ora atendiendo a las relaciones jurídicas garantizadas, ora a las entidades registrales a que afectan, ya a su origen o fuentes de donde provienen, ya a sus efectos en la técnica registral, y pasa seguidamente a ocuparse, en concreto, de las anotaciones preventivas de demanda.

Anotaciones de demanda.—Centra su estudio en las anotaciones a que se refiere el número 1.º del artículo 42 del texto refundido de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, concedidas al que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, y las incluye, atendiendo a la relación jurídica garantizada, entre las que aseguran derechos reales que, por cualquier causa, no pueden inscribirse, y atendiendo a las entidades registrales, en cualquiera de los grupos admitidos por los tratadistas, ya que pueden afectar lo mismo a una finca que a un derecho o una universalidad patrimonial.

Por su origen, estas anotaciones son siempre *judiciales*, por decretarse por el órgano jurisdiccional competente, y son *rogadas* por depender de la voluntad del actor.

Expone brevemente sus precedentes históricos, desde el «pignus judicial» o prenda pretoria, pasando por las «annotatios» de que habla la Pragmática de Don Pedro III, dictada en 1339, y la «vía de asentamiento», establecida en el Fuero Real, hasta llegar a las llamadas «hipotecas judiciales», que son el antecedente más inmediato de las anotaciones preventivas judiciales, reconocido expresamente por la Exposición de Motivos.

Según ésta, la finalidad de la anotación de demanda es que sea respetada la administración de justicia, evitando que se eludan las sentencias, haciendo el demandado, con actos propios, imposible la ejecución de un fallo y adoptando precauciones que impidan al litigante hacer imposible en su día el cumplimiento de una sentencia. La anotación de demanda impide que surja un tercero, adquirente oneroso de buena fe, que pueda invocar a su favor la irrevocabilidad de adquisición que le conceden los efectos propios del sistema registral.

La anotación de demanda es siempre rogada: la ha de pedir el actor, sin que el Juez pueda decretarla de oficio, y se puede pedir en el momento de presentar la demanda o después. ¿Cabe pedirla después de dictada sentencia en primera instancia? Feced, con Roca Sastre, creen que no hay inconveniente, fundados en el artículo 390 de la Ley de Enjuiciamiento civil. No es, por el contrario, anotable la demanda o reclamación hecha en acto de conciliación.

La petición del actor ha de basarse en documento, «bastante al prudente arbitrio del juzgador».

La demanda, acto constitutivo de la relación jurídicoprocesal, en cuya virtud el actor hace patente su voluntad de invocar el órgano jurisdiccional del Estado para obtener la declaración de un derecho que la Ley, norma objetiva, le reconoce frente al demandado, constituye, según expresión de Carnelutti, a modo de un silogismo, cuya conclusión es el pedimento o súplica que, si es exacta, constituye el alma de la sentencia que recaiga. Pero desde que se constituye la relación jurídicoprocesal con la admisión de la demanda hasta que se resuelve la litis con la sentencia firme, media un lapso de tiempo, lo que, en opinión de dicho procesalista, es un inconveniente. Esto da lugar, según dice Chiovenda, a que, cuando la sentencia admite la demanda, la Ley actúe como si ello ocurriese en el momento de presentarse aquélla, sin que la duración del proceso, más o menos prolongada, obre en detrimento de los intereses del actor. Y esto obliga a la necesaria retroactividad del fallo, llevada hasta el momento inicial de la demanda. Y para tal finalidad el legislador ha de arbitrar medios o medidas cautelares, aunque sean provisionales, en tanto se sustancie el proceso, para asegurar la efectividad de la resolución judicial. Tales medidas tienden a prevenir las repercusiones perjudiciales de la demora en el pronunciamiento de la sentencia. Descartados los procesos cautelares de designio conservativo, interesa fijar la atención en los que tienen un fin «innovador», cuando los resultados de un proceso de cognición o de ejecución pueden comprometerse si en la debida sazón no se produce una situación de hecho que permita esperar el fallo con entera confianza desde el punto de vista de su resultado práctico.

Según Feced, se puede constituir con el proceso cautelar y, en

menor escala, con las simples medidas cautelares, una figura autónoma, que, nacida del proceso ordinario de cognición, proyecte su radio de acción fuera del ámbito procesal, en función aseguradora y provisional de las relaciones jurídicas controvertidas y pendientes de reconocimiento o de desestimación en la sentencia. A esta figura, dotada de autonomía, pertenece la anotación preventiva de demanda. Por ello, afirma con razón Roca Sastre que, cuando una demanda se anota, aunque ejercite una acción o derecho real, no se anota éste, sino la «instancia judicial», la vertencia del juicio, en suma, una *entidad procesal*. Si la sentencia niega la petición del actor, la entidad procesal, proyectada en el Registro en forma de anotación preventiva, acabada su función cautelar, es innecesaria, queda extinguida y se cancela. Si la sentencia reconoce o declara el derecho del actor, conforme a lo pedido en la demanda, la anotación también desaparece, pero es para dar paso a la inscripción o cancelación definitivas, que sean procedentes con arreglo al fallo, que retrotrae su efectividad hasta el momento liminar del litigio.

La anotación de demanda no es convertible.—Esto lleva al conferenciante a tratar de la conversión de la anotación. En general, *convertir* una anotación significa transformarla en un asiento de inscripción definitiva. Pero esto, que sucede y se aprecia claramente en las anotaciones por defecto subsanable, cuando éste se subsana, no puede tener lugar tratándose de anotaciones de demanda. Para Morell, no existe conversión propiamente dicha de la anotación de demanda en inscripción, sino más bien inscripción especial de la sentencia y cancelación resultante de la misma. También, a juicio de Roca Sastre, se requiere cierto esfuerzo para poder hablar de conversión de la anotación de demanda cuando se obtenga sentencia favorable. La conversión debe practicarse cuando se convierte en definitivo el derecho anotado—verbigracia, en las anotaciones por defecto, en las de legado, etc.—, pero en la anotación de demanda no existe, en rigor, anotado derecho real alguno, sino simplemente la instancia judicial. Cuando recae sentencia firme y se inscribe la ejecutoria, la anotación deviene inútil, queda agotada su función específica de reserva de rango de la sentencia recaída, y debe cancelarse por confusión de derechos.

Demandas anotables.—¿Qué demandas son anotables? O dicho

de otro modo: ¿qué derechos puestos en ejercicio mediante la acción correspondiente pueden ingresar en el Registro por la puerta de la anotación? Es éste uno de los problemas de mayor importancia. La trayectoria de la doctrina jurisprudencial y de la opinión científica, ha sido francamente amplificadora de la rigidez del precepto legal. Deben ser anotadas las demandas en que se ejerciten acciones susceptibles en su desenvolvimiento de provocar una modificación jurídica real en favor del demandante.

Pero es necesario aquilatar bien los casos en que deba concederse la anotación de demanda, pues constituye un arma de dos filos, y si el restringirla demasiado puede poner en peligro la ejecución de muchos fallos judiciales, el ampliar con exceso su concesión puede originar injustificados perjuicios a los propietarios demandados.

Por eso, la Sentencia de 12 de diciembre de 1929 sostuvo que la anotación no debe concederse en otros casos que los expresamente consignados en el número 1.º del artículo 42, y respecto de cuya procedencia debe restringirse la facultad de los interesados para pedirla, y la de los Jueces para decretarla, conforme al criterio de la Exposición de Motivos de la Ley, que es preciso sustentar actualmente, porque la anotación limita la libre facultad del propietario del inmueble para disponer, entorpece la libre contratación, etc., razón por la cual no debe acordarse sino en aquellos casos en que, por razones muy justificadas de orden social o de conveniencia pública, se hallan establecidas en la Ley, y comoquiera que en el artículo 42 no está comprendido el derecho personal, no deben anotarse las demandas en que éste se ejercite.

Pero la diferenciación entre las acciones personales y las acciones reales, tan clara en teoría, no es sencilla en la práctica. En este punto, Feced hace un sutil estudio de la acción y de su naturaleza jurídica, que le acredita de fino procesalista. La acción es, desde luego, el medio único de poner en movimiento la intervención jurisdiccional. Nuestra doctrina tradicional ligaba la idea de acción con la lesión de un derecho y la consideraba potencialmente contenida en el derecho subjetivo. Para Manresa, acción y derecho son correlativos y se hallan en la relación de medio a fin. El derecho es anterior a la acción; pero cuando se reclama su efectividad, surge ésta, que viene a ser el propio derecho reaccio-

nando. Mas las tendencias procesalistas modernas reputan a la acción como un «derecho autónomo», frente a la concepción civilista, que la consideraba como el propio derecho en ejercicio.

Para calificar la acción ejercitada y determinar si es de las susceptibles de producir una anotación de demanda, hay que atender, no a la denominación de la acción, a su nomenclatura conforme a las reminiscencias romanas, sino a su íntima esencia, revelada por sus tres elementos: sujetos (*eadem personae*), objeto (*eadem re*) y título (*eadem causa petendi*).

Ateniéndose a la estricta letra del artículo 42, sólo podrían anotarse las demandas en que se ejercitase alguna acción real, como la reivindicatoria, confesoria o negatoria, etc.; pero, afortunadamente, la jurisprudencia de la Dirección General ha admitido la ampliación del concepto y ha abierto amplios horizontes que permiten llevar al Registro, en forma de anotación, demandas en las que se ejercitan diversas clases de acción. Principalmente, se ha franqueado el acceso a las demandas en que se ejercite un *jus ad rem*, categoría intermedia entre el derecho personal y el derecho real, caracterizada por una vocación hacia la cosa.

Este concepto intermedio no destruye, en opinión de Díez Pastor, la oposición fundamental entre los derechos personales y los derechos reales, porque es un concepto dinámico, un derecho en devenir, que de suyo no representa sino una fase transitoria en el proceso de adquisición de los derechos reales. En este sentido, todo derecho personal encaminado al señorío de una cosa, puede revestir naturaleza similar a la real mediante la anotación en el Registro. Las vocaciones al derecho real son titularidades que atribuyen al sujeto la obtención de la posesión o la utilidad económica de una cosa determinada que aún no tiene, una especie de llamada al derecho real hacia el que caminan.

Las acciones que ejercitan *jus ad rem* han sido declaradas anotables en diversas Resoluciones. La de 19 de julio de 1934 declaró que las anotaciones, unas veces consagran y otras crean un verdadero *jus ad rem* actual, que ascenderá a la categoría de *jus in re* o se cancelará según triunfe o no el derecho que defiende. La de 13 de febrero de 1929 declara que en el número 1.º del artículo 42 se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas sobre una acción real, como las que se apoyan sobre un título que se refiera di-

rectamente a las fincas o derechos inscritos o implique una verdadera e inmediata vocación a los mismos. La de 9 de agosto de 1943 dice que no solamente se ha permitido la anotación de acciones reales, sino también a los titulares de una vocación o *jus ad rem*, siempre que se trate de obtener una inscripción definitiva, con las ventajas de prioridad que el asiento de presentación y la anotación solicitada confieren. Y la de 4 de julio de 1919 enseña que las demandas, a veces, tienen por principal objeto poner en armonía la realidad con el Registro, provocando una resolución declarativa de los Tribunales que mire a lo pasado y rectifique el contenido de un asiento registral; y otras veces se dirige a la constitución de una situación jurídica que mira a lo porvenir y se apoya en una mera vocación al derecho real, fijada por título o causa suficiente. Las de la primera clase tienen por objeto asegurar registralmente un derecho o situación real ya existente o bien asegurar una pretensión dirigida a conseguir una modificación jurídica real, y tiene la naturaleza del asiento de contradicción del Derecho germánico. Este asiento de contradicción, agrega Feced, es, según la certera frase de Heck, como un signo de interrogación añadido al contenido del Registro, y aunque no existe regulado en nuestra legislación de modo especial y con ese nombre, lo cierto es que desempeña una función muy aproximada a la suya la anotación de demanda en los casos a que se refiere el artículo 38 del nuevo texto refundido, antiguo artículo 24 de la Ley anterior, y el número 1.º del artículo 42.

Las anotaciones de la segunda clase se refieren a una situación real potencial o de vocación, a un derecho real, a una pretensión que puede conducir a la adquisición del dominio o la constitución, modificación, etc., de un derecho real.

Ejemplo de las anotaciones del primer grupo son las demandas contra el titular inscrito, formuladas por los que hayan adquirido por usucapión el dominio del inmueble, o las que se encaminen a obtener la cancelación de un censo vigente en el Registro, pero cancelado por cualquier causa extrarregistral. Ejemplo de las del segundo grupo es la demanda por la que el actor reclame se le transfiera una finca que ha comprado, sin que se haya efectuado la tradición ni otorgado instrumento público.

En síntesis, concluye Feced, el asiento de contradicción, o sea

las anotaciones del primer grupo, *protestan*; las anotaciones de demanda del segundo grupo, *profetizan*.

Enumeración de algunas anotaciones de demanda.—Como consecuencia de los avances de la jurisprudencia, existen numerosos supuestos de procedencia de la anotación de demanda. El conferenciante enumera las siguientes:

1.^a Las definidas concretamente en el número 1.º del artículo 42. Aquí Feced encomia a la Comisión redactora del texto refundido, que, recogiendo enseñanzas de la jurisprudencia, a lo que le obligaba el mandato categórico de las Cortes, quiso ampliar y amplió en su ponencia el contenido de ese artículo, fracasando en su propósito por la injustificada oposición del Consejo de Estado. «De esperar es—agrega el conferenciante—que el Reglamento lleve a cabo esa necesaria ampliación, que en la práctica han sancionado ya los Jueces y Tribunales.»

2.^a Las del artículo 38 de la Ley, verdadero asiento de contradicción, y de los artículos 102 y 182 del Reglamento de 1915.

3.^a Las de demandas en que se reclame la legítima. (Resolución de 23 de septiembre de 1912.)

4.^a Las de demandas de ampliación de hipoteca por intereses.

5.^a Las tomadas para dar a conocer que se ha pedido la inscripción de un expediente de dominio. Claro es que cuando este expediente sea para inmatricular una finca, sólo podrá tomarse anotación de suspensión, y, por regla general, carecerá de finalidad; sí la puede tener cuando el expediente tenga por objeto reanudar el tracto interrumpido.

6.^a Las de demandas en que se pida la revocación de donaciones conforme al artículo 649 del Código civil.

7.^a Las de demandas de nulidad de testamento, con la consiguiente declaración de que los bienes corresponden a los herederos abintestato. (Resolución de 1.º de mayo de 1901.)

8.^a Las demandas en que se pida la elevación a escritura pública de un documento privado que se relacione con bienes o derechos reales inscritos. (Resolución de 9 de junio de 1922.)

9.^a Las demandas en que se ejercite la acción pauliana o de rescisión de los actos otorgados por el deudor en fraude de sus acreedores.

Después de estudiar con detenimiento si es o no anotable la

demanda en que se pida el cumplimiento de una promesa de venta, que Feced, contra la opinión de Roca Sastre, resuelve negativamente, pasa a ocuparse de las demandas de tanteo y retracto.

Al retracto convencional se le atribuye plenamente carácter de derecho real, puesto que el vendedor podrá ejercerlo contra todo poseedor que traiga causa del comprador, y por ello, las demandas en que se ejerciten son claramente anotables.

Los retractos legales, que suelen revestir un significado social, como en las leyes de arriendos, tanto rústicos como en la novísima reguladora de los urbanos, implican verdaderos derechos limitativos del dominio, por lo menos del *jus disponendi* del dueño, y actúan siempre con la máxima energía respecto a terceros. Ante esos retractos se detienen, paralizando sus efectos, ciertos principios hipotecarios, como el de la fe pública registral o legitimación absoluta. Las demandas en que se ejercite alguno de estos retractos legales, son también anotables, aunque quizá resulte superflua la anotación, pues el retracto actúa como condición resolutoria y constituye una de las excepciones admitidas por el artículo 37 de la Ley a la irrevocabilidad de las inscripciones en favor de tercero.

En cuanto al tanteo, si se ha configurado como verdadero derecho real, como limitación del *jus disponendi* del titular inscrito, no como simple promesa de venta, es también anotable, a través de la demanda en que se ejercite.

Respecto al derecho de opción, Feced lo considera como un derecho real limitado, de los denominados de adquisición, que atribuye al titular la facultad de adquirir con ciertas condiciones la propiedad de una cosa. Este derecho es de tipo preventivo y suele tener en su origen carácter personal, pero asciende a la categoría de real en su aplicación. Cabe perfectamente construir la opción con la tipicidad propia de los derechos reales, y tan es así, que en el nuevo Reglamento Hipotecario se autoriza, por vez primera en nuestra legislación, de modo expreso, aunque con ciertas limitaciones y bajo determinados supuestos, la inscripción del derecho de opción. Cree, por tanto, Feced que las demandas en que se ejercite este derecho son también anotables, y así lo evidencian casos prácticos conocidos en su experiencia profesional.

Finalmente, se refiere el conferenciante a las demandas en que se exija la constitución de hipoteca en documento público, caso no

muy insólito, pues es corriente que en contratos privados preparatorios se estipulen todas las condiciones y requisitos necesarios para la válida constitución de ese derecho real, obligándose a elevarlo a instrumento público, y luego sea necesario demandar para efectividad de esa obligación. Considera también anotables estas demandas, si bien subordinados sus efectos solamente respecto a terceros adquirentes con título adquisitivo posterior a la anotación.

Efectos de las anotaciones preventivas de demanda.—Para estudiar estos efectos conviene distinguir las tres fases de su subsistencia: a) Cuando aún no ha recaído sentencia firme en el juicio en que se han decretado. b) Cuando recae sentencia firme absolutoria del demandado. c) Cuando recae sentencia firme condenatoria de éste, o sea cuando prospera la demanda del actor y la sentencia equivale al título constitutivo del derecho reclamado.

En tanto se sustancia el juicio, y la anotación subsiste, asegura los efectos de la sentencia que pueda recaer, según la Exposición de Motivos y un inciso del artículo 43 de la Ley. Reserva, además, un puesto en el Registro para garantizar la retroacción de los efectos de la sentencia a la fecha de la anotación, o sea que determina anticipadamente los límites dentro de los cuales pueden ser desenvueltos, con efectos retroactivos, los pronunciamientos del fallo. (En este sentido, el artículo 69 de la Ley.) Esto por lo que se refiere al titular de la anotación, o sea al demandante. En lo que se refiere al titular del derecho inscrito sobre el que recae la anotación, ésta no cierra el Registro y, por tanto, no impide los actos dispositivos del titular.

Cuando recae sentencia absolutoria del demandado, queda sin efecto la anotación, pierde su razón de ser y procede la cancelación. Así lo ordena el artículo 164 del Reglamento de 1915. Al caso de sentencia absolutoria se equiparan los de desistimiento del actor o de caducidad de la instancia. (Esta caducidad procesal no debe confundirse con la caducidad puramente registral de la anotación establecida en la última reforma de la Ley Hipotecaria.)

Cuando, por el contrario, la sentencia accede a la petición del demandante y el derecho reclamado por éste se convierte en definitivo, el fallo se convierte en causa jurídica y título adquisitivo o extintivo según los casos, y sus efectos deben retrotraerse a la fecha de la anotación.

Este tercer supuesto es el que más interés ofrece, y en su estudio es donde surgen las mayores dificultades. ¿Qué efectos produce la anotación en estos casos respecto a los actos de enajenación o gravamen realizados por el dueño de la finca o derecho sobre que recae la anotación y que se inscribieron con posterioridad a ésta?

Para determinar sus efectos conviene diferenciar dos supuestos: A) Asientos practicados en el Registro después de la anotación en virtud de títulos también posteriores a ésta. B) Asientos practicados después de la anotación, pero en virtud de títulos de fecha anterior a ésta.

En el primer supuesto, las opiniones de los tratadistas, los preceptos legales y las doctrinas jurisprudenciales están conformes en los efectos cancelatorios, destructores, que la anotación de demanda produce, cuando la sentencia accede a ésta, sobre los asientos de enajenación o gravamen inscritos posteriormente y causados por títulos también posteriores. Rige, en plenitud de aplicación, el artículo 71 de la Ley y entran en juego, con su implacable lógica, los principios hipotecarios. A los adquirentes les advertía explícitamente el Registro, por el altavoz de la anotación, la posible causa de resolución, nulidad o revocación de su derecho, y han de sufrir las consecuencias cuando el derecho anunciado por la demanda cristaliza en una sentencia firme. Claro es que tal cancelación de asientos posteriores hay que referirla exclusivamente a los que sean incompatibles con el derecho reconocido por la resolución judicial. La cancelación es automática, y no se requiere el consentimiento expreso ni presunto de los titulares perjudicados. Así, la Resolución de 30 de mayo de 1934 dijo que «la sentencia que pone término al pleito provoca la cancelación automática de las enajenaciones posteriores al modo de una condición resolutoria expresa».

En el segundo supuesto, el problema se presenta más complejo y a veces la doctrina ha sustentado opiniones contrarias. La generalidad de los autores se inclina a creer que, tratándose de títulos anteriores a la anotación e inscritos después de ésta, los asientos que hayan producido no deben ser cancelados aunque se dicte sentencia confirmatoria de la demanda anotada. Cita Feced opiniones de Roan, Roca Sastre, Bérnago, Morell y Barrachina en este sentido. Pero el fino instinto jurídico del conferenciante se alarma ante las consecuencias que produciría la tesis sustentada por estos ju-

ristas si fuese cierta en absoluto. Hay casos, reconoce Feced, en que la anotación de demanda, cuando la sentencia la confirma, tiene que surtir efectos contra los títulos anteriores a la anotación, pero inscritos en el Registro después de ésta. Las demandas en que se ejerciten acciones de retracto legal, por ejemplo, cuando la sentencia declare haber lugar a ellas, tiene que perjudicar a los títulos de transmisión o gravamen inscritos después de la anotación, sean anteriores o posteriores a la fecha de ésta. Si A. vende a B., que inscribe en el Registro, y B. vende a C. que no inscribe, y D. presenta demanda de retracto dentro del plazo legal, por ser colindante contra el primer comprador B., y anota la demanda, poco le puede importar que el segundo comprador, C, inscriba su título anterior con posterioridad a la anotación; la sentencia que declare haber lugar al retracto, determinará forzosamente la cancelación de la inscripción de C. Cita Feced la interesantísima Resolución de 29 de octubre de 1946, que confirma, aunque por otros motivos, esta tesis. Pero, además, si el título anterior a la anotación, no inscrito, no pudiese, en ningún caso, ser perjudicado por la anotación cuando se inscriba posteriormente a ésta, se producirían graves quebrantos a la administración de justicia, pues a los demandados de mala fe les bastaría otorgar títulos transmisivos o de gravamen antes de la fecha de la anotación, y guardarlos en su gaveta, sin llevarlos al Registro hasta el momento oportuno (cuando vaya a pronunciarse sentencia), y entonces ésta resultaría estéril y el actor habría de emprender de nuevo litigio contra ese adquirente, que no dió importancia al principio de prioridad registral...

Por ello, Feced ha encontrado opiniones distintas a las defendidas por los antes citados hipotecaristas, en otros juristas, como Pérez y Alguer, Díaz Moreno, Gayoso Arias, que admiten, en ciertos casos, la cancelación de inscripciones posteriores a la anotación de demanda, aunque se hayan producido en virtud de títulos anteriores. Tal debe ocurrir en los casos en que las demandas anotadas sean reivindicatorias de propiedad o de las comprendidas en el artículo 38 de la Ley refundida.

Ante las diversas interpretaciones doctrinales, los perfiles harto desdibujados de la naturaleza jurídica de la anotación de demanda, la ausencia de doctrina jurisprudencial, clara y reiterada, y la confusión reinante en los conceptos de cancelación y conversión de la

dida cautelar, que debe otorgarse por los Tribunales en los casos admitidos por la Ley, el Reglamento y la jurisprudencia. Los Jueces, dentro del amplio arbitrio que la doctrina jurisprudencial les concede, exigirán para concederle la presentación de un documento escrito y examinarán la naturaleza jurídica de la acción ejercitada y del derecho que se reclame. Han de tender a concederla en los supuestos en que, sin la anotación, peligre la efectividad de la posible sentencia condenatoria, y a denegarla siempre que la acción ejercitada no se proyecte en función de señorío directo sobre bienes inmuebles o derechos reales.

b) La autoridad judicial que decrete la anotación de demanda ha de examinar con acierto, no sólo si esa medida cautelar es adecuada, sino también la entidad y cuantía de los perjuicios que su concesión pueda irrogar al demandado, si resultare absuelto. El Reglamento anterior obligaba al demandante a consignar el ofrecimiento de indemnizar los daños y perjuicios que de la anotación pudieran derivarse para el demandado. El nuevo Reglamento, más práctico y eficaz, concede al Juez la facultad de poder exigir al actor la caución que estime adecuada. Esto es justo, pues la anotación es un arma de dos filos, y puede originar quebrantos a veces irreparables, y por el prestigio de la función judicial, ha de evitarse que se convierta en instrumento de expoliación en manos de litigantes o curiales de mala fe.

c) No pueden quedar sometidas a idénticos efectos todas las anotaciones de demandas, pues éstas son de muy diversas clases, y no deben medirse por el mismo rasero. Es aconsejable que se atienda, para graduar sus efectos registrales, a la naturaleza jurídica de la acción generadora del proceso de cognición y al derecho real, declarado o constituido en la sentencia.

d) Las sentencias generadas por acciones reivindicatorias o declarativas de propiedad, las que declaren la nulidad o cancelación del asiento vigente en el Registro a favor del demandado (artículo 38 de la Ley) y las que se funden en acciones resolutorias, revocatorias o rescisorias, que consten explícitamente en el Registro (art. 37), deben estar protegidas con plenitud de efectos por los principios que informan nuestro sistema, y, en consecuencia, cuando sean conformes con las peticiones formuladas en la demanda anotada, deben ser cumplidas íntegramente y tener fuerza

cancelatoria de todos los asientos registrales posteriores a la anotación, siempre que sean incompatibles y cualquiera que sea la fecha del título que los haya producido.

e) En cambio, las anotaciones de demandas en que se haya ejercitado un *jus ad rem*, una vocación al derecho real, que sólo se constituye con la sentencia, deben tener una eficacia más limitada, y no podrán producir automáticamente la cancelación sino de los actos y contratos otorgados e inscritos en el Registro con posterioridad a la fecha de la anotación, sin perjuicio de que el actor pueda acudir al especial procedimiento incidental de cancelación de los asientos fundados en títulos anteriores, establecidos como plausible innovación en el novísimo Reglamento hipotecario.

II. LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE RENTAS O PRESTACIONES PERIÓDICAS. SUS PROBLEMAS.—*Conferencia de D. Pedro Cabello de la Sota, en la Academia Matritense del Notariado.*

Por feliz coincidencia, pocos días después de inaugurar un Registrador el Curso de Conferencias del Colegio Notarial de Valencia, otro Registrador ocupó brillantemente la prestigiosa cátedra de la Academia Matritense del Notariado. Y califico de feliz esta coincidencia, porque ya va siendo hora de que la colectividad hipotecaria salga de la atonía y postración de estos últimos años, y demuestre con trabajos positivos que todavía conserva individualidades sobresalientes, capaces de continuar el brillante historial de pretéritos tiempos. Ciertamente que hoy carecemos de nombres tan destacados como Calderón Neira, Aragonés, Díaz Moreno, Morell, Gayoso, Pazos, Campuzano y tantos otros que, al prestigiarse, prestigiaron el Cuerpo a que pertenecían; pero, gracias a Dios, tampoco estamos tan paupérrimos que hayamos de acudir a ajenas puertas, solicitando por caridad una limosna de ciencia jurídica o de técnica inmobiliaria. Posee el Cuerpo de Registradores jóvenes y entusiastas profesionales, que sólo necesitan de estímulo y cooperación para demostrar su preparación, su cultura y su ingenio, puestos al servicio de la «buena causa», que no puede ser otra —y el proclamarlo yo es innecesario— que la defensa de unas instituciones tan progresivas y necesarias al bien común, como son el sistema de Registro y la titulación pública, hoy combatidos con