

Expropiaciones sin indemnización⁽¹⁾

Según hiciera observar en el artículo que con este mismo título publiqué en el número de esta Revista, correspondiente al pasado mes de Febrero, algunos puntos más de los allí tratados debieran haber sido objeto de mi atención; mas por exigencias de tiempo y espacio los omití, aun cuando formé el propósito de exponer algunos otros en ocasión próxima, ya que la cantera de la ley de 24 de Agosto de 1932 es inagotable en el suministro de materiales para el comentario. Por circunstancias ajenas a mi voluntad no me ha sido posible cumplir con el propósito antedicho con la diligencia que hubiera querido, y hoy, aun cuando con escasísimo tiempo para ello, por ser muchas y muy variadas las materias que exigen el empleo de mi actividad, cumplo, en parte, la obligación que me impuse de tratar de otros aspectos de la citada ley, en relación con la esencia y con la mecánica del Registro de la Propiedad.

Fué objeto de mi anterior trabajo la disposición del artículo 4.^º de la mencionada ley, que nos impone a los Registradores la obligación de extender inscripciones de dominio, a favor del Estado, de aquellas fincas que estén afectadas de las *anotaciones marginales* (frase de la ley) prevenidas en el citado artículo, en cuanto hayan transcurrido los seis meses de su fecha, siempre que dentro de dicho plazo no se haya dictado por el Ministerio de Agricultura la oportuna resolución dejándolas sin efecto.

Hoy voy a tratar de la materia referente a estas *anotaciones*

(1) Véase el número 98 de esta Revista

marginales, y aunque parezca absurdo e ilógico que tratase antes del consecuente que del antecedente, la explicación de ello está en la circunstancia de que hallándose entonces para expirar el plazo de los seis meses de vigencia de las primeras notas extendidas en los libros del Registro de la Propiedad, ante la absoluta falta de normas para verificar las inscripciones, creí de mi deber hacer pública mi opinión sobre la materia, no con la petulante pretensión de que prevaleciera, ya que mis escasos méritos no me autorizaban a ello, sino con el buen propósito de abrir el camino para que cerebros mejor organizados que el mío expusieran sus opiniones, que sirvieran de orientación segura en el camino que habíamos de seguir, y con el sencillo deseo de llamar la atención sobre la necesidad de que, por quien correspondiera, se dieran las normas reglamentarias pertinentes al caso. Propósito y deseo que fallaron, ya que seguimos careciendo de orientación y pauta fija a que aternos, y, por consiguiente, obligados a resolver cada cual por nuestra propia cuenta las dificultades que se nos presenten, con lo que, por necesidad, ha de producirse una variedad de criterios no muy conveniente para el interés público.

La anteriormente expuesta fué la razón de que tratase antes de las inscripciones que de las notas marginales, que son su origen, y como de estas últimas hay todavía gran número que han de continuar vigentes durante algún tiempo, aparte de las que puedan extenderse como consecuencia de la publicación de la lista de los sancionados por los Tribunales, que aun está por formar, y la práctica viene demostrando que en el período comprendido entre la extensión de la nota y la de la correspondiente inscripción, se originan graves conflictos en la ordenada marcha del registro de las fincas por aquellas afectadas, me ha parecido oportuno ocuparme de ellas, ya que su existencia plantea un grave problema que afecta a la esencia de nuestro sistema registral.

Con arreglo a los principios cardinales de nuestra legislación, relativa al Registro de la propiedad inmueble, las notas que se extiendan al margen de los asientos principales están limitadas a consignar hechos, pero carecen de virtualidad alguna para contener declaraciones de derechos, creación o extinción de obligaciones, limitaciones de dominio, modificaciones de la capacidad civil de las personas, etc. Todo esto, que les está vedado, tiene su lugar

propio de expresión en los asientos principales, ya sean inscripciones o bien anotaciones.

En buenos principios de derecho, las leyes esporádicas, como la del 24 de Agosto de 1932, no pueden derogar las orgánicas de cualquier materia; pero lo cierto es que por virtud de ella se ha dado entrada en el Registro de la Propiedad a una nota marginal, con efectos limitativos del dominio, completamente extraña a nuestro sistema y contradictoria a él. Esto me ha determinado a hacer algunas consideraciones sobre la naturaleza, alcance y efectos de las notas de referencia.

El concepto de que una y otros me había formado, después de meditar detenidamente sobre ello, lo encuentro expuesto, cual si por sí mismo lo hubiere sido, en la Orden dictada por el Ministerio de Agricultura, de acuerdo con lo resuelto por el Consejo Ejecutivo del Instituto de Reforma Agraria, dictada en 31 de Mayo del corriente año y publicada en la *Gaceta* de 8 de Junio siguiente, resolviendo una reclamación entablada por determinado señor, a quien adjudicada en ejecución de sentencia firme antes del 10 de Agosto de 1932 una finca embargada en juicio declarativo de menor cuantía le fué denegada la inscripción del auto de adjudicación, por existir al margen de la inscripción de propiedad del deudor condenado la nota marginal prevenida en el artículo 4.^º de la ley de 24 de Agosto del citado año.

Se planteó, pues, en ese recurso la cuestión de si la prohibición que dicha nota contiene de extender, mientras subsista, inscripciones de dominio o de constitución o extinción de cargas y derechos reales es aplicable a las transmisiones realizadas por imperativo legal, si bien después de la extensión de la nota prohibitiva, como consecuencia de un derecho nacido y perfeccionado no sólo antes de que la referida nota fuese extendida, sino también de la fecha a que alcanza la retroactividad de la ley de 24 de Agosto. La resolución declara, implícitamente, que dicha prohibición no es óbice para tales inscripciones, puesto que ordena cancelar la nota referida; cancelación que no tiene otro fin que el de salvar el inconveniente que el Registrador creyó encontrar en el Registro, como consecuencia de la existencia de la expresada nota, que acreditaba haber sido incluida la finca como de la propiedad de

un encartado en la relación por aquél enviada al Instituto de Reforma Agraria.

La doctrina que sirvió de base a la citada resolución, en el punto concreto que nos interesa, y que se consigna en los *Considerandos* de la misma, es la de que la nota que ordena extender el artículo 4.^º de la ley de 24 de Agosto, ni por los términos en que debe concebirse, ni por las circunstancias a que se refiere (la de haber incluido la finca a que afecta en la relación enviada al Instituto de Reforma Agraria), tiene apropiado encaje en precepto alguno de la ley Hipotecaria ni de su Reglamento, ni en los contenidos en la ley de Enjuiciamiento civil, por lo que es necesario acudir al terreno de las analogías para encontrarle alguna similitud con figuras comprendidas dentro de la técnica hipotecaria, y, en tal sentido, pudiera estimarse como una anotación de demanda *sui generis*, o como la advertencia provocada por la nota expresiva de haberse expedido la oportuna certificación en el procedimiento judicial sumario para hacer efectiva la responsabilidad hipotecaria de una finca, o como la ordenada extender por el artículo 201 del Reglamento Hipotecario para hacer constar haberse iniciado el procedimiento extrajudicial para la efectividad del crédito, con la advertencia de que tal procedimiento no se entenderá con los que, con posterioridad a la extensión de tal nota, anoten o inscriban algún derecho sobre la misma finca, pero sin que una ni otras impliquen ni produzcan, *ipso facto*, el cierre absoluto del Registro.

Queda ahí fijada la verdadera naturaleza de la nota, que ni es ni puede ser otra que la de aviso, advertencia a los terceros acerca de la posible y probable resolución del derecho del titular de la finca, como consecuencia del *complot* de Agosto de 1932, por lo cual no debió adherírse la prohibición que contiene, ya que ésta, sin beneficio alguno para el Estado, puede causar gravísimos perjuicios a terceros.

La extraordinaria rapidez con que fué concebida, articulada, discutida y votada la ley de 24 de Agosto fué causa de los innumerables defectos de que adolece, tanto desde el punto de vista gramatical como del jurídico, y uno de los más sobresalientes, en este último aspecto, es el que se refiere al efecto prohibitivo asignado a la nota marginal y a la ordenanza de la inscripción de dominio a favor del Estado, defecto que arguye o un desconocimien-

to absoluto de la ley Hipotecaria o un olímpico desdén hacia sus preceptos. Sea desconocimiento, sea desdén, uno y otro son igualmente censurables.

Algo dije ya en mi anterior artículo, citado al principio del presente, respecto de las inscripciones a favor del Estado, y por ello me limitaré ahora a considerar tan sólo las notas marginales.

¿Cuál fué el fin que persiguió el legislador al establecer que tales notas, mientras subsistan, impedirán toda nueva inscripción de dominio y constitución o extinción de cargas o derechos reales? Indudablemente, el de evitar que por actos dimanantes de la voluntad del encartado el patrimonio rústico de éste desapareciese o se mermase, con el consiguiente perjuicio para el Estado el día en que llegase a entrar en su dominio. ¿Era necesaria esta medida prohibitiva para evitar tal peligro? No. El mismo resultado se hubiese obtenido si en lugar de la prohibición dicha se hubiese consignado en la nota la advertencia de que «todo el que con posterioridad a la extensión de ésta (la nota) inscriba o anote cualquier transmisión de dominio, o acto o contrato de derechos reales o cargas, o de extinción de unos y otras existentes a su favor, como consecuencia de la determinación de la libre voluntad de (aquí el nombre del encartado), manifestada con posterioridad al 10 de Agosto de 1932, quedará sujeto a los efectos de la resolución del derecho del expresado señor, producida por el pase de esta finca (o derecho) al dominio del Estado, produciendo la inscripción a favor de éste la cancelación de los referidos asientos».

Esta fórmula, sobre evitar el mal que el legislador quiso prevenir, hubiese tenido la ventaja de ser conforme con la teoría hipotecaria, de cuya condición carece la adoptada. Hubiera también evitado el absurdo de que escrituras de venta de fincas otorgadas hace varios años hayan encontrado para su inscripción el obstáculo que la *letra* (no el espíritu) de la mentada prohibición les ofrece, y no podría darse el caso, verdaderamente paradójico, de que no pueda liberarse de una hipoteca o de cualquier otro gravamen una finca que, en su día, puede pasar al dominio del Estado.

Que la prohibición, en la forma establecida, puede causar gravísimos perjuicios a tercero es incuestionable. Supongamos el caso de un acreedor de una persona incluida en la relación de encartados, publicada en la *Gaceta* de 11 de Octubre del año último, y

cuyo acreedor, en juicio ejecutivo por deuda vencida el 10 de Agosto anterior, logra el embargo de una finca rústica de su deudor. Lleva el mandamiento correspondiente al Registro y el Registrador, por la existencia de la nota marginal, deniega la anotación. Sigamos suponiendo que el interesado entabla el oportuno recurso gubernativo y que durante la sustanciación de éste se acuerda que el encartado sea excluido de la lista y que se cancelen las notas que afectan a sus fincas. En esta situación vende la que fué objeto de embargo, y cuando el acreedor acude de nuevo al Registro para anotar su embargo, ya porque el recurso le fuera resuelto favorablemente, ya porque conocedor de la exclusión de la lista ve desaparecido el obstáculo que existía, se encuentra con que le es denegada la inscripción, por haber pasado la finca a un tercero poseedor, habiendo quedado burlada la garantía que en su tiempo tomó.

Si en lugar de existir la prohibición se hubiese adoptado el otro criterio anteriormente expuesto, el acreedor hubiese anotado el embargo, y en el supuesto de que el deudor, por haber sido eliminado de la lista de encartados, enajenase la finca, el acreedor vería asegurado su derecho por la previa anotación del embargo. Si, por el contrario, la finca pasaba a poder del Estado, como el acreedor había anotado su derecho sobre una finca cuyo dominio estaba afectado de una condición resolutoria, al cumplirse ésta su derecho quedaba extinguido y el Estado ningún perjuicio había sufrido. Es lo que ocurre, en definitiva, con la anotación de demanda de propiedad de una finca. La existencia de ésta no impide las posteriores inscripciones y anotaciones, ya sean de dominio o de cualquier otra clase, sobre la misma finca; pero si la demanda prospera y se declara el dominio del demandante, todos los derechos contenidos en los asientos posteriores a aquella anotación quedan extinguidos y los referidos asientos sin virtualidad ni eficacia alguna.

Como no se empleó en la ley la fórmula lógica y la prohibición establecida ha originado diversos conflictos, la citada resolución del Ministerio de Agricultura ha tenido que fijar cuál fuera la intención del legislador al consignar que mientras la nota subsista impedirá toda nueva inscripción de transmisión de dominio y constitución o extinción de cargas o derechos reales; y entendiendo

que tal prohibición implica una verdadera interdicción civil en cuanto a la libre disposición de los bienes de naturaleza rústica, estima que es de interpretación restrictiva, por lo que no puede ampliarse a más casos que los estrictamente necesarios para que se cumpla el propósito del legislador, que no fué otro que el de evitar que por actos dimanantes de la exclusiva voluntad de los encartados por los sucesos del mes de Agosto las fincas de su pertenencia salieran de su dominio, haciendo así ineficaz la sanción que el Estado quiso imponerles, por cuya razón, cuando tal hecho no proviene de un acto originado por la libre voluntad del encartado, sino que se produce por imperativo de la ley, la existencia de la mencionada nota ni puede ni debe ser obstáculo a que la enajenación se inscriba; y que la prohibición de inscribir transmisiones de dominio durante la vigencia de la nota, a que se refiere el artículo 4.^º de la citada ley, es tan sólo para las originadas por las relaciones jurídicas nacidas por la sola voluntad de las partes después del 10 de Agosto de 1932, pero no para las que fueron engendradas antes, que no se hallan comprendidas en la letra ni en el espíritu de dicha ley, sin que el hecho circunstancial de que la fecha en que la transmisión real se realice sea posterior a la extensión de la nota pueda influir en la validez de aquélla, siempre que deba su origen a un derecho nacido con anterioridad.

Queda, pues, bien fijado, por la citada resolución, cuál fué el propósito del legislador al establecer la prohibición y cuál sea el alcance de ésta, que no puede aplicarse más que a los actos dimanantes de la exclusiva voluntad del encartado, realizados con posterioridad al 10 de Agosto de 1932, pero no a los producidos antes de esa fecha, ni aun a los no voluntarios causados después, siempre que deban su origen a un imperativo legal o sean consecuencia de un derecho nacido antes del día a que alcanza la retroactividad de la ley.

Como ya he dicho anteriormente, la doctrina sentada por la citada resolución está tan de acuerdo con mi modo de pensar que no tengo que oponerle el menor reparo. Pero hay más: yo, atendiendo a la intención del legislador y al espíritu de la ley más que a su letra, he sustentado la teoría de que hay posibilidad de inscribir los actos prohibidos, dejándolos afectados de condición resolutoria.

Otro punto, muy interesante, que conviene dilucidar es el de si la prohibición alcanza sólo a la inscripción, propiamente dicha, o se extiende también a la *anotación*.

La ley Hipotecaria, en su tecnicismo, establece una verdadera diferenciación entre la inscripción y la anotación en sus títulos II y III, al tratar por separado de cada una de ellas, atribuyéndoles distintos requisitos formales y asignándoles diferentes efectos. Especies distintas de un género común, asiento principal, difieren, en cuanto a sus efectos, en que así como los de la inscripción son de duración permanente, los de la anotación lo son sólo de duración transitoria y limitada en el tiempo.

Si, pues, en la técnica hipotecaria son conceptos perfectamente distintos y diferenciados los de inscripción y anotación, cuando un precepto legal que al Registro de la Propiedad hace referencia emplea sólo el primero, ¿podrá ni deberá extenderse al segundo? La contestación negativa parece que la imponen de consumo las reglas de interpretación gramatical y jurídica. Aquéllas, porque si en el concepto genérico *color* caben lo mismo el *blanco* que el *amarillo*; cuando se habla del primero no puede entenderse que lo que de él se diga o las propiedades o condiciones que se le atribuyan quede extendido al amarillo, por la razón de que ambos son color. Las otras, o sea las reglas de interpretación jurídica, por el principio de que *inclusio unius exclusio alterius*; y si el legislador, sabiendo, o al menos debiendo saber, la diferencia existente entre ambos conceptos utiliza uno solo de ellos es porque no ha querido comprender el otro. Si hubiera querido que ambos estuvieran incluidos en la prohibición hubiera dicho «la que, mientras subsista, impedirá todo nuevo *asiento*, etc., o toda nueva inscripción o anotación...» Se limitó a comprender tan sólo la inscripción; luego la anotación quedó excluida de la norma. También es de aplicar la regla de que las disposiciones prohibitivas son de interpretación restrictiva.

La repetida ley de 24 de Agosto de 1932 habla de inscripción de traslación de dominio, único asiento por donde éste puede entrar en el Registro, ya que por la anotación no cabe su ingreso, pues aun cuando en un asiento de esta última clase se encontrara el germen de aquélla para nacer a la vida jurídica del Registro es necesario que se convierta en inscripción. Nos habla también la

mencionada ley de inscripción de constitución o extinción de derechos reales o cargas, y si es cierto que las que a los primeros se refieren se hallan en el mismo caso que las de dominio, no lo es menos que las cargas sí que pueden encontrar su origen en una anotación.

Según anteriormente queda mencionado, ni la interpretación gramatical ni la jurídica del artículo 4.^º de la tantas veces mencionada ley de 24 de Agosto del pasado año autorizan a entender que la palabra *inscripción* comprende también la *anotación* y que, por consiguiente, éstas deben considerarse excluidas de él.

Si a la intención del legislador hay que atenerse, ésta, según la doctrina de la resolución del Ministerio de Agricultura, que con anterioridad ha sido citada varias veces, no fué otra que la de evitar que por actos voluntarios de los encartados por los sucesos de Agosto del pasado año pudiera hacerse ineficaz la sanción que el Estado quiso imponerles, por cuya razón sólo las traslaciones de dominio y la constitución o extinción de derechos reales y cargas, también de carácter voluntario, son las que no podrán inscribirse; mas no así las que deban su origen a un acto necesario ya impuesto por un imperativo legal o ya declarado por los Tribunales.

Por consiguiente, y conforme a esta norma, las anotaciones como no comprendidas en la letra ni en el espíritu de la ley deben quedar excluidas de sus preceptos. Mas supongamos, a efectos polémicos, que contrariando las reglas de interpretación, antes expuestas, se entienda que la prohibición alcanza también a las anotaciones, ya porque se admite que se hallan comprendidas en el sentido extensivo de la palabra *inscripción* o bien porque se estime que tal fué la intención del legislador. Sigamos suponiendo que no hay doctrina sentada en la materia o que la existente es contradicha por una resolución posterior. ¿Qué ocurrirá entonces? Vamos a verlo, mediante la exposición de algunos casos prácticos, sacados de los contenidos en el artículo 42 de la ley Hipotecaria.

1.^º *Anotación preventiva de demanda de propiedad de bienes inmuebles o de constitución, declaración, modificación o extinción de derechos reales.*—A., incluído en la relación publicada en la *Gaceta* de 11 de Octubre de 1932 como encartado por los sucesos del mes de Agosto anterior, tiene una finca inscrita a su nombre,

que ha sido afectada de la nota prevenida en el artículo 4.^o de la ley de 24 del mes últimamente citado. En Enero de 1933 B. entabla demanda sobre la propiedad de dicha finca, que entiende que le pertenece, y obtiene mandamiento a su favor, ordenando la anotación de aquélla. ¿Qué hace el Registrador? ¿Anota? ¿Deniega? Primer punto que tiene que resolver: donde la ley dice *inscripción*, ¿debe entenderse también anotación? En la mayoría de los casos, por el temor de incurrir en responsabilidad ante el Estado y, principalmente, por el de que se le pueda tachar de *desajecto al Régimen*, resolverá la duda en sentido afirmativo. Resuelto este problema se le plantea otro: la anotación solicitada, ¿envuelve un acto traslativo de dominio, o, en último caso, supone una constitución de carga? Perplejidad y meditación: acto traslativo de dominio no lo es, por el momento, aun cuando llegue a constituirlo, si la sentencia es favorable al demandante; pero lo que no se le puede negar es el carácter de constitutivo de carga, ya que si anotada la demanda tuviera que expedir una certificación relativa al estado de la finca con relación a cargas y gravámenes tendría que incluir en ella la anotación. Luego está dentro de la prohibición legal y la deniega. Este es el proceso mental que sigue el Registrador que se halla en el caso expuesto, reforzando el resultado del mismo la consideración de que por denegar en un caso tan poco claro como el presente ninguna responsabilidad contrae, ya que el recurso gubernativo deja abierta la puerta a la reclamación, y la Dirección resuelve en última instancia eximiendo de responsabilidad al funcionario, si ordena anotar.

¿Es lógico tal modo de discurrir? Aparentemente, sí; fundamentalmente, no. La demanda de propiedad no es acto traslativo de dominio, puesto que nada transfiere, ni lo es constitutivo de carga sobre la finca, atendiendo al sentido jurídico y económico de la palabra *carga*. El hecho de que la existencia de la anotación de la demanda de propiedad haya de consignarse en la certificación de cargas de la finca a que afecta no la reviste de tal carácter, y la razón de su consignación estriba en la necesidad de hacer saber que el derecho del titular inscrito ha sido atacado judicialmente. Por lo tanto, la anotación debe practicarse.

Ahora bien: ¿sufre el Estado perjuicio con ello? No. Denegada la anotación de la demanda, si el Estado consiguió la ins-

cripción de la finca a su nombre, por el transcurso de los seis meses desde la fecha de la nota marginal del artículo 4.^º de la ley de Agosto, y en definitiva se da lugar a aquélla, el triunfante en el pleito le demandará a su vez; y como no es tercer adquirente a título oneroso no podrá invocar el amparo que concede el artículo 34 de la ley Hipotecaria, aun en el problemático caso de que tal artículo fuera aplicable a las expropiaciones sin indemnización, ya que en ellas no existe acto ejecutado ni contrato otorgado por el dueño de la finca con relación a ésta.

Si la anotación de demanda se practica y luego se extiende la inscripción de dominio a favor del Estado, por ser posterior ésta a aquélla, el nuevo adquirente tiene conocimiento por el Registro de las consecuencias a que el dominio de la finca puede estar sometido, y con arreglo a ello adoptará sus determinaciones; mientras que si aquélla se denegó, ignorante de la posible anulación del derecho de su transferente, no podrá prevenirse y habrá de sufrir las consecuencias de tal error, que por mínimas que sean siempre han de ser las que sufre todo demandado, aun cuando se allane a la demanda. Vemos, pues, que con la anotación de la demanda no sólo no hay perjuicio para el Estado, sino que, por el contrario, aun sale favorecido con ella, toda vez que al inscribir su dominio tiene conocimiento de la interpellación judicial al dueño de la finca, según el Registro.

La misma argumentación es aplicable respecto de las demandas referentes a la constitución, etc., de derechos reales.

2.^º *El que en juicio ejecutivo obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor.*—Voy a fijarme en este ejemplo en el embargo trabajado sobre bienes especialmente hipotecados, cuando en el juicio ejecutivo ordinario se persigue la efectividad del crédito hipotecario.

Considerada la anotación como comprendida en la inscripción, es indudable que los Registradores que discurren en la forma anteriormente dicha (la inmensa mayoría), entendiendo que todo embargo de una finca supone una carga de ella, denegarán la anotación. Nada más lejos, no obstante, de la realidad jurídica que la atribución de carga a la clase de embargos a que me refiero.

Las anotaciones de embargo de fincas especialmente hipotecadas, decretadas en el juicio ejecutivo seguido para la efectividad

del crédito hipotecario no son constitutivas de carga alguna, ni de derecho real de ninguna clase, únicos supuestos en el que entrarían en la órbita de la ley de 24 de Agosto, caso de que en ella se entendiesen comprendidas las anotaciones. El crédito que se reclama no lo crean ellas; la responsabilidad de la finca embargada tampoco nace en el instante de practicarse la anotación y la garantía real de la finca ante tercero tampoco por las anotaciones es producida. Crédito, responsabilidad y garantía nacieron en el Registro con la inscripción de constitución de hipoteca y la anotación de embargo de estas fincas ya hipotecadas nada nuevo constituye y nada les agrega que no esté ya comprendido en la inscripción hipotecaria. ¿Qué finalidad tiene, entonces, la citada anotación? La de anunciar *erga omnes* estarse persiguiendo el crédito hipotecario, de igual modo que en el procedimiento judicial sumario se hace público tal hecho mediante la extensión de la nota acreditativa de haberse expedido la certificación prevenida en el artículo 131 de la ley Hipotecaria.

* * *

Las dimensiones que va alcanzando este artículo me obligan a terminarlo rápidamente, y por eso dejo de examinar otras varias anotaciones, principalmente las comprendidas en los números 3.^º, 6.^º, 8.^º y 9.^º del artículo 42 de la ley Hipotecaria. Afectan éstas a derechos de terceros, que la ley ampara y que la de 24 de Agosto no puede desconocer; derechos que pueden ejercitarse después de extendida la nota marginal prohibitiva, y algunos de ellos susceptibles de nacer con posterioridad a la fecha de su extensión.

Por último, téngase en cuenta, como argumento fundamental, que mientras la inscripción de dominio no se halle extendida a favor del Estado el único dueño de la finca, según el Registro, *ante todos y para todo*, es el que figura en la inscripción vigente, y que la prohibición que se le impone al titular, si es eficaz para impedir los actos posteriores a ella derivados de la libre determinación de la voluntad del interdicto, no lo es respecto de los anteriores, ni de los que, en cualquier tiempo, deban su origen a un precepto legal o sean consecuencia del cumplimiento de una obligación ineludible.

No sé si habré sabido convencer a los que me leyeren. Si no lo hubiere conseguido no se achaque a la flojedad de los argumentos; sino a la pobreza de mis medios de expresión para hacerlos resaltar de un modo convincente.

¡Ah! Va a cumplirse el año de la promulgación de la ley de 24 de Agosto de 1932 y el Reglamento que para su aplicación ordena dictar el artículo 9.^o de la misma en el plazo de dos meses, ni se ha publicado ni existe el más leve indicio de que esté en preparación. Seguiremos, pues, sin saber a qué atenernos en infinitad de cuestiones relacionadas con la aplicación de la citada ley.

JOAQUÍN NAVARRO Y CARBONELL,
Registrador de la Propiedad

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital autorizado	100.000.000	de pesetas
Capital desembolsado . . .	51.355.500	—
Reservas	63.026.907,21	—

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

**Sucursal Urbana: Glorieta de Bilbao, 6
400 Sucursales en España y Marruecos**

**Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa**

TIPOS DE INTERES

Desde 1.^o de Julio de 1933, y a virtud de la norma del Consejo Superior Bancario, de observancia general y obligatoria para toda la Banca operante en España, éste Banco no podrá abonar intereses superiores a los siguientes:

I.—Cuentas corrientes.

A la vista..... 2 por 100 anual.

II.—Operaciones de ahorro.

A) *Libretas ordinarias de ahorro* de cualquier clase, tengan o no condiciones limitativas..... 3 ½ por 100 anual.

B) *Imposiciones.*

Imposiciones a plazo de tres meses..... 3 por 100 anual.

Idem a seis meses..... 3,60 — —

Idem a doce meses o más..... 4 — —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo los tipos máximos señalados en esta norma para las imposiciones a plazo.