

Problemas que plantea la llamada «cancelación» de asientos posteriores a la nota marginal de reparcelación o compensación

El número 4 del artículo 310 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, recogiendo el precepto correspondiente de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, establece lo siguiente:

«4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1 (se refiere a la nota marginal de iniciación del expediente de reparcelación o compensación en las fincas originarias), se producirán los siguientes efectos:

- a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.
- b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.
- c) En el caso al que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.
- d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o

fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registrado y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado *b*). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra *c*)».

Este precepto plantea varios problemas que se observan cuando se tiene a la vista un supuesto de la práctica registral, que es el que ha movido a redactar estas breves notas.

I. EL PROBLEMA DE LA NATURALEZA ESPECIAL DE ESTA CANCELACIÓN

El primer problema que se plantea es si estamos ante un supuesto de cancelación de asientos como el que prevé la legislación hipotecaria, con efecto totalmente extintivo de tales asientos y de los derechos en ellos comprendidos, o si se trata de una cancelación de efectos especiales, diferentes de la extinción de derechos.

Si nos atuviéramos exclusivamente a la letra del precepto que habla de «cancelación» de inscripciones y nos limitáramos a relacionarlo con el concepto de cancelación que resulta de la Ley Hipotecaria, llegaríamos a las dos siguientes conclusiones, que de antemano considero absurdas:

1.^a La cancelación de asientos posteriores de dominio y derechos reales, posteriores a la nota de iniciación de la reparcelación y compensación, extingue no sólo tales asientos, sino los derechos comprendidos en ellos, que quedarían así sin prioridad ni efectos.

2.^a La ulterior inscripción del dominio o de los derechos reales sobre la finca de resultado en base a la rectificación a que se refiere el apartado *d*) del número 4 del citado artículo 310 del Texto Refundido sería una inscripción completamente nueva, con efectos a partir de la nueva presentación en el Registro de la rectificación.

No compartimos ninguna de esas conclusiones.

Otra posibilidad más coherente con la naturaleza de la reparcelación y de la compensación, aunque ofrezca algunas dificultades interpretativas, es considerar que no se produce la cancelación del derecho, sino una cancelación de la hoja registral con conversión en una reserva de rango a favor de los derechos cuyos asientos «se cancelan».

En concreto, llegaríamos a estas dos conclusiones:

1.^a La cancelación de tales asientos posteriores sería una cancelación de asientos sin extinción de los derechos, es decir, una cancelación de

asientos en la finca originaria, para así facilitar el tracto sucesivo a efectos de obtener la inscripción de las adjudicaciones derivadas de la reparcelación o de la compensación.

2.^a Al quedar esos derechos sin asiento de inscripción en la finca originaria, se arbitra la fórmula de mantenerlos en estado latente de reserva de rango, a través de una nota marginal en la finca de resultado, mientras se produce la inscripción ulterior en dicha finca.

Se trataría, en definitiva, de una nueva figura: la cancelación de asiento sin extinción del derecho, con conversión en reserva de rango en estado latente.

En favor de esta segunda solución tendríamos los siguientes argumentos:

1.º El efecto de subrogación real que tienen tanto la reparcelación como la compensación, señalado imperativamente en el artículo 167.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que alude, siguiendo la pautas de la antigua legislación, a la «subrogación, con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia». Es así que «subrogación real» no implica «extinción», sino mantenimiento de la misma situación jurídica sobre las fincas de resultado; luego la cancelación que se regula no puede ser la «cancelación extintiva de los derechos», sino únicamente la «cancelación formal extintiva de los asientos».

2.º La analogía con el sistema de «cancelación de hoja registral de las fincas originarias», que establece el número 3 del propio artículo 310 del Texto Refundido. Ese sistema de cancelación de hoja registral de las fincas originarias implica únicamente la extinción material y formal de las citadas fincas, pero no la extinción jurídica de titularidades ni de derechos reales, que pasan de modo idéntico por subrogación real a las fincas de resultado. Por tanto, aunque se establece el concepto de «cancelación de hojas registrales de las fincas originarias», ello sólo significa la cancelación de los asientos de tales fincas, pero no la extinción de los derechos a que dichos asientos se refieren, que pasan por subrogación real a las fincas de resultado. Si la cancelación de hojas registrales del número 3 del artículo 310 es una «cancelación especial» extintiva de asientos, pero no de derechos, la cancelación de «inscripciones de dominio o derechos reales» a que se refiere el número A.b) del propio precepto es, por analogía e interpretación sistemática, otra cancelación de asientos sin producir extensión de derechos. La diferencia entre una y otra cancelación es que mientras la cancelación de hoja registral produce directamente la apertura de hoja registral por subrogación real, la cancelación que estamos comentando produce una conversión del derecho en situación latente, interina o transitoria, con reserva de rango, a través de una nota marginal.

3.º En el propio apartado 4 del artículo 310 que estamos estudiando hay base para mantener tal interpretación, puesto que en él no se regula exclusivamente una «cancelación», sino que simultáneamente con ella se prevé la práctica de esa «nota marginal» a que venimos aludiendo, que ha de interpretarse conjuntamente con el asiento de cancelación, porque están íntimamente enlazados y coordinados entre sí.

Efectivamente, según el apartado c) del número 4 del artículo 310, al mismo tiempo que la cancelación de tales asientos posteriores se ha de extender una nota marginal con un contenido que no puede ser más significativo. En dicha nota marginal, que se extiende en la finca de resultado, es necesario expresar «los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título y su respectiva fecha».

Obsérvese que no se ha de expresar que «han sido objeto de cancelación tales asientos», sino que han de expresarse «los asientos que han sido objeto de cancelación». Esto es sintomático de que no se trata sin más de una cancelación, sino que siguen expresándose tales asientos en las fincas de resultado. Si se hubiera tratado de una cancelación propiamente dicha, hubiera bastado decir que quedan cancelados los asientos posteriores y, sin embargo, no basta ello, sino que hay que expresarlos *nominatin*, hay que enumerarlos y concretarlos, señalando su título y su respectiva fecha. Esto demuestra que de algún modo se consideran vigentes. Ese «de algún modo» consiste en que se han extinguido los asientos en las fincas originarias, pero se conservan los derechos en las fincas de resultado.

Más significativa todavía es la necesidad de expresar su título, es decir, su nacimiento y causa, lo que demuestra que se parte de que viven y no de que han muerto, pues el título es la causa de su nacimiento y no de su muerte.

Aún más concluyente es la necesidad de expresar «su respectiva fecha». Esta fecha respectiva es la de los asientos, pues la de los títulos ya queda expresada al referirse al título mismo. La fecha de la inscripción de esos asientos «cancelados» es la fecha de su prioridad (art. 24 LH), lo que demuestra que ésta se trata de mantener, si bien en estado latente, a través de una nota marginal, en espera de acontecimientos posteriores. En definitiva, una verdadera reserva de rango.

Hay todavía más: el apartado d) del número 4 del citado 310 atribuye a esta nota marginal un efecto de cierre registral hasta que se produzca la reinscripción de los derechos cuyos asientos se cancelaron. Este cierre significa que se trata de mantener el rango de tales derechos, de modo que no resulte perjudicado por inscripciones intermedias y no se produzcan confusiones en la prioridad.

4.º Hay más argumentos. Supóngase que se produce una quiebra con fecha de retroacción anterior a la reinscripción, pero sin comprender la

inscripción de tales derechos en la finca originaria. Haría falta una buena dosis de insensibilidad jurídica para entender que la quiebra afecta a tales derechos porque «quedaron extinguidos y nacieron de nuevo con posterioridad». Y así podrían ponerse toda una serie de ejemplos en que fuera importante la fecha del nacimiento de los derechos. ¿Es que la hipoteca sobre la finca originaria dejó de existir y nació otra nueva sobre la finca de resultado? No cabe defender este absurdo jurídico contando con la subrogación real derivada de la reparcelación y de la compensación.

5.º En fin, la penalización de tratarse de asientos posteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o de la compensación no puede llevar al extremo de producir la muerte de unos asientos y de unos derechos comprendidos en ellos. Lo lógico es que al ser asientos posteriores a la nota marginal citada queden afectados por la reparcelación o a la compensación aunque no hayan sido notificados en el expediente, pero no que sus derechos queden extinguidos, pues de tal extinción no les advierte la nota ni el expediente ni es lógica consecuencia de éste.

Por todo ello, llegamos a la conclusión de que la naturaleza de la «cancelación de las inscripciones de dominio y derechos reales posteriores a la nota de iniciación de la reparcelación o de la compensación» es una «cancelación de los asientos de la hoja de la finca originaria unida a un mantenimiento de los derechos en la hoja de la finca resultante a través de una nota marginal de reserva de rango».

Unida a esta cuestión, es cómo debe redactar el Registrador esa «cancelación especial» y esa «nota también especial».

Ante todo, por razones de seguridad jurídica, el Registrador al redactar los asientos ha de atenerse estrictamente a la Ley (principio de legalidad), por lo que no ha de proceder siguiendo una determinada interpretación.

Pero teniendo en cuenta todos los intereses en juego, ha de redactar los asientos, como en este caso en que no hay modelo aprobado, de tal manera que quepan todas las posibles interpretaciones, y ello lo consigue adaptándose a los términos de la Ley.

Concretamente, por lo que se refiere al modelo de cancelación de asientos posteriores a la nota, hay que tener en cuenta que tal cancelación va unida a la cancelación más general, la de la hoja registral de la finca originaria, a que se refiere el número 3 del citado artículo 310 del Texto Refundido. Pero mientras la cancelación general de la hoja de la finca originaria (núm. 3 del art. 310) es una cancelación que lleva consigo una inscripción simultánea en otra hoja de la finca de resultado por subrogación real con todas las titularidades anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación, la otra cancelación, es decir, la cancelación específica de los asientos posteriores a dicha nota va conectada con

la práctica de la otra nota marginal, o sea, la del apartado c) del número 4 del artículo 310, que es la nota marginal de reserva de rango, según la interpretación que venimos manteniendo.

Para conjugar todo ello, proponemos la siguiente redacción del asiento mixto de «cancelación de hoja registral de la finca originaria y de cancelación de asientos posteriores a la nota en la finca originaria»:

«Cancelada la hoja registral de esta finca originaria como consecuencia del expediente de reparcelación (o compensación)..., siendo la finca resultante que sustituye por subrogación real a ésta, la finca ..., al folio ..., libro ..., tomo ..., inscripción ..., donde consta la titularidad de dominio y las cargas anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación (o compensación), al margen de la inscripción ... Quedan canceladas las inscripciones de dominio y/o de derechos reales..., sobre esta finca originaria por haberse practicado con posterioridad a la citada nota marginal de iniciación del expediente de reparcelación (o compensación), y respecto a tales asientos cancelados se extiende simultáneamente la nota marginal en la referida finca de resultado, registral... en la que se expresan tales asientos, el título que los motivó y su respectiva fecha...»

En el supuesto de que se hubiera seguido el sistema alternativo de «agrupación» y no de cancelación de hoja registral, a que también se refiere como posible el número 3 del citado artículo 310, entonces tendríamos que practicar en la finca originaria dos asientos: la nota marginal de agrupación y la «cancelación especial de asientos posteriores de dominio y derechos reales». Seguidamente se practicaría la agrupación, con alusión a las cargas trasladadas y a las titularidades cuyos asientos se «cancelan». Y después, una vez practicada la división formando las fincas de resultado, se haría constar, al margen de cada una, la nota marginal relativa a los asientos posteriores «cancelados».

En cuanto al modelo de nota marginal del apartado c) del artículo 310.4, podría ser el siguiente:

«Los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación (o de afección por compensación) que se han cancelado en la hoja de la finca originaria son los siguientes: ... (relación de cada uno, con expresión de su título y fecha de cada inscripción). Esta nota tiene el efecto de cierre registral que señala el artículo 310.4.d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo».

Hasta aquí el modelo de la nota marginal. Si se solicitara certificación de título o de cargas sería necesario relacionar los asientos correspondientes expresados en esa nota marginal, que si bien están cancelados en las hojas de las fincas originarias, están pendientes de solicitud de la inscripción que prevé el citado artículo 310.4.d), señalando en la certificación el indicado efecto de cierre registral y ese estado de pendencia de solicitud de inscripción.

Con estos modelos de asientos que se proponen se mantiene la literalidad de los preceptos legales y, con ello, se posibilita la interpretación resultante de los mismos, que en nuestra opinión es la de «cancelación de asientos y subsistencia de derechos», según hemos tratado de defender anteriormente.

Es más, debería aclararse todo ello, en la forma indicada, en el Proyecto de Reforma del Reglamento Hipotecario para su adaptación a la normativa urbanística, pues creemos que nuestra interpretación resulta del sentido de la Ley y de la interpretación lógica y sistemática, aunque la letra de la Ley sea bastante inexpresiva, y de ahí la necesidad de que el Reglamento desarrolle estas cuestiones. Pero nada de ello se dice en el Proyecto.

II. EL PROBLEMA DE LA CANCELACIÓN Y CIERRE RESPECTO A DERECHOS REALES

El citado artículo 310.4.b) que estamos analizando se refiere no sólo a la cancelación de inscripciones de dominio, sino también de derechos reales.

El primer problema que se plantea respecto a esta cancelación de inscripciones es si ha estado acertado el legislador al regular de modo paralelo el supuesto de dominio con el de derechos reales, dándole idéntica regulación.

En relación con esto, entendemos que debería haberse seguido distinto camino para los derechos reales que respecto al caso del dominio.

En cuanto al dominio, que abarca por definición la total titularidad de la finca o la esencia de la titularidad potencial de ella, entendemos que puede aceptarse ese sistema de cancelación en la finca originaria y simultánea reserva de rango y cierre registral a través de la referida nota marginal, pues, además, es una forma plausible de protección de la titularidad dominical.

En cambio, respecto a los derechos reales, al referirse a aspectos limitados de la titularidad, debería haberse seguido el sistema de traslado directo por subrogación real a las fincas de reemplazo, pues no debería haber ningún problema para ello, ya que uno de los requisitos del proyecto de reparcelación y de compensación es la expresión de la correspondencia de las fincas de resultado con las fincas originarias, lo que facilita enormemente la aplicación directa de la subrogación real.

Al no haber seguido el legislador ese camino del traslado directo por subrogación real se produce una desigualdad inadmisibles entre las cargas anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación y las cargas posteriores a dicha nota, pues las primeras se trasladan directamente a las fincas de resultado y no producen cierre registral para los

actos ulteriores y, en cambio, las segundas «se cancelan», se expresan en la nota al margen y producen cierre registral para los actos posteriores.

¿Cómo es posible que derechos reales rezagados que llegan al final del expediente puedan producir ese efecto tan fuerte de cierre registral respecto a los actos posteriores a la reparcelación?

Imagínese una hipoteca de escasa cuantía o una servidumbre que se inscriben después de la nota marginal de iniciación del expediente y que, en definitiva, producen el fuerte efecto del cierre registral. A efectos de «negociación» con el propietario tendrán la tentación de ser mucho más fuertes que los derechos reales anteriores, pues se saben portadores del «cierre registral».

La nota marginal de iniciación de la reparcelación no debería producir ese efecto cancelatorio respecto a derechos reales posteriores a ella, pues lo único que produce es que sus titulares quedan avisados de la reparcelación o compensación en marcha, sin necesidad de notificarles y, por tanto, quedan afectos a las resultas del sistema, que, son entre otras, la subrogación real en las fincas de resultado y no el cierre registral.

Bien está que para las inscripciones de dominio se haya ideado esa fórmula que facilita la inscripción de la reparcelación y compensación evitando problemas de tracto sucesivo; pero respecto a las titularidades limitadas nunca debería haber obstáculo para practicar la inscripción de los expedientes, bastando haber previsto su traslado por subrogación real a las fincas de resultado.

No creemos, en cambio, que el efecto de cierre sea tan fuerte que impida inscribir adjudicaciones judiciales derivadas de hipotecas o anotaciones de embargo anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación, pues en tal caso se produciría un efecto cancelatorio de asientos posteriores por parte de la hipoteca y anotación de embargo que incluiría a los derechos reservados en la nota marginal del apartado c) del número 4 del artículo 310 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En otro caso, la situación sería absurda y en consecuencia no admisible por falta de lógica.

Volviendo al tema de la cancelación de inscripciones de derechos reales, cabe preguntar si existe alguna solución para minimizar ese efecto fuerte y fulminante de «cierre registral» que asigna a la nota marginal de reserva de rango el apartado d) del número 4 del citado artículo 310.

No cabría interpretar que el efecto de cierre no se produce en el caso de los derechos reales, alegando que el apartado d) del número 4 del artículo 310 comienza refiriéndose al supuesto de «adquirentes de la finca originaria», porque en esa expresión se comprende no sólo «la adquisición del dominio, sino también la adquisición de derechos reales. Y sobre todo, porque dicho apartado cita expresamente a los titulares de derechos reales

al aludir al consentimiento del «titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b)». Y que no se diga que el supuesto de ese apartado d) es el de «adquisiciones de dominio existiendo también derechos reales», pero no el de existencia exclusiva de «derechos reales», pues los términos amplios del precepto y su contexto en relación con otros apartados no permite otra interpretación que la equiparación del efecto de cierre de la nota marginal, tanto respecto al dominio como en el caso de los derechos reales.

Pero puesto que nos parece exagerado predicar este efecto de cierre registral en relación con los derechos reales, pues cabría perfectamente vender el dominio respetando los derechos reales, es por lo que creemos que se debe minimizar ese efecto de cierre para los derechos reales.

Ahora bien, como dentro del artículo 310 del Texto Refundido de la Ley del Suelo no hay medios hábiles para flexibilizar el supuesto de cierre, la solución ha de venir por la vía reglamentaria.

El apartado d) del número 4 del artículo 310 alude al «consentimiento de los titulares de los derechos cancelados», sin especificar si el consentimiento ha de ser expreso o cabe el consentimiento tácito.

Naturalmente, mientras no haya un precepto reglamentario en tal sentido, el Registrador ha de atenerse al consentimiento expreso, que es la regla general en Derecho hipotecario, mientras no se establezca otra cosa.

Pero el Reglamento que se dicte debería regular este supuesto y prever un sistema de notificaciones a los titulares de derechos reales, de modo que si transcurriera un plazo de treinta días sin contestación fuera posible el traslado de sus derechos a las fincas de resultado en virtud de la subrogación real y a instancia del dueño de la finca.

Hay que tener en cuenta que dado el citado requisito de expresar la correspondencia de la finca de resultado con la originaria y dada la existencia de nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación, no cabe ningún perjuicio por admitir el silencio ante una notificación, pues no trata de privar de ningún derecho, sino de aplicar directa y automáticamente el efecto legal de la subrogación real resultante del expediente de reparcelación o compensación.

El citado Proyecto de Reforma del Reglamento Hipotecario para su adaptación a la normativa urbanística contiene importantes elementos para avanzar en este sentido, pues refiriéndose a otro supuesto parecido dice lo siguiente en el apartado 2 de su artículo 22:

«2. Cuando no pudiese obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado a efectos de la rectificación procedente, ésta podrá practicarse en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante en el que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se adopte a solicitud de todos o alguno de los titulares de derechos cancelados formalmente conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22.

b) Que se notifique el proyecto de rectificación al titular registral adjudicatario de la finca de resultado y a los de derechos y cargas formalmente cancelados y que no hubieran instado el acuerdo. La notificación se hará en el domicilio que constare del Registro y en otro caso por edictos.

3. No será necesario la conformidad del titular registral y bastará instancia, ante el Registrador, del titular del derecho cancelado cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro».

Esta regulación del Proyecto de Reglamento nos merece, en general, crítica favorable, si bien en relación con el supuesto que nos ocupa tenemos que hacer las siguientes consideraciones:

1.^a Que se limita a regular el supuesto en que no pueda obtenerse «la conformidad del titular de la finca de resultado» y debería tratar también el supuesto de no poder obtenerse la «conformidad de los titulares de derechos reales».

2.^a Que alude al acuerdo firme de la Administración actuante cuando todos estos supuestos ofrecen un automatismo de subrogación real que hace innecesaria la intervención de la Administración actuante, por resultar incluso del propio título de constitución del derecho real sobre la finca originaria, ya que estando avanzado el proyecto se suele describir también la finca resultante.

3.^a Que en consecuencia se debería prever un plazo —treinta días por ejemplo— a partir de la notificación fehaciente en que si no contesta el titular del derecho real el dueño podría instar el traslado por subrogación real.

4.^a Que únicamente cabría reservar el trámite de acudir a la Administración actuante cuando el titular del derecho real se opusiera, pues entonces sí podría enfocarse como cuestión complementaria del proyecto de reparcelación o compensación.

5.^a Que respecto al sistema flexible que implanta el apartado 3 del Proyecto, antes transcrito, debería adaptarse al caso que hemos planteado, en el sentido de bastar entonces instancia del «dueño» de la finca y no «del derecho cancelado», pues el supuesto que contemplamos es precisamente el de falta de colaboración del titular del derecho cancelado para obstaculizar al titular del dominio sus transmisiones apoyándose en el mecanismo del cierre registral.

Proponemos, pues, estas medidas u otras similares con tal de flexibilizar

o minimizar ese fulminante cierre registral que ha implantado el artículo 310.4.d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Al propio tiempo debería preverse alguna regulación para el supuesto en que en sustitución de las fincas originarias se adjudican participaciones indivisas de las fincas de resultado, pues en tal caso la existencia de derechos reales «cancelados» en las fincas originarias y mencionados en la nota marginal de reserva de rango de las participaciones indivisas de las fincas de reemplazo no sólo puede producir cierre registral para tales participaciones indivisas, sino en muchos casos, por efecto indirecto, puede afectar a las restantes participaciones indivisas no gravadas con derechos reales.

Me estoy refiriendo al caso en que todos los titulares indivisos de la finca de resultado pretendan otorgar una declaración de obra nueva, constitución en régimen de propiedad horizontal y seguidamente venta o adjudicación de los pisos. En este supuesto el efecto de cierre registral, que en teoría sólo afectaría a una participación indivisa, afecta en definitiva a todos los titulares restantes que no pueden, sin contar con el afectado, otorgar los citados documentos inscribibles.

Este supuesto hace ver una razón más para flexibilizar ese cierre registral a través del sistema de notificaciones que hemos propuesto.

B) Otro problema que se plantea, relacionado con el anterior, es cuál ha de ser el sentido que ha de darse a la expresión «inscripciones de derechos reales», y concretamente si tiene un sentido estricto o un sentido amplio comprensivo también de las anotaciones preventivas y de las inscripciones de derechos personales.

Si se pone este problema en relación con lo dicho anteriormente, se comprenderá que tratemos de dar una interpretación restrictiva a la expresión «inscripciones de derechos reales».

Ahora bien, el legislador no nos lo ha puesto demasiado fácil, pues podría decirse que *donde* la razón es la misma idéntica debe ser la consecuencia, y que si las anotaciones de demanda y de embargo, en concreto, tienen naturaleza y efecto real, la misma normativa ha de aplicarse a las mismas. Pero obsérvese que no son «inscripciones».

Además, podría alegarse que si no se aplica la cancelación a las anotaciones preventivas se podría producir el caos y una desigualdad inadmisibles entre derechos reales y anotaciones, pues resultaría que las inscripciones de derechos reales se cancelarían y, en cambio, las anotaciones preventivas se trasladarían directamente por subrogación real.

A pesar de todo, somos partidarios de mantener una interpretación estricta de la expresión «inscripciones de derechos reales», que en el fondo no es «estricta», sino que se atiene a la letra de la Ley. En tal sentido, no se comprenden en ella las anotaciones ni las notas de afección fiscal.

Y no se trata sólo de la literalidad, sino de que es la interpretación «más

conveniente» para el sistema jurídico. Como dirían los juristas americanos de la escuela de Chicago, es la interpretación que no produce «externalidades» y que disminuye los costos innecesarios de la transacción. O como dirían los juristas continentales, es la interpretación que más favorece el tráfico jurídico.

Efectivamente, la interpretación estricta se acomoda mejor al principio de libertad de tráfico que inspira todo el sistema civil e hipotecario y que se manifiesta fundamentalmente en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria al negar efecto real a las prohibiciones de disponer. El cierre registral del artículo 310.4.4) del Texto Refundido de la Ley del Suelo produce un efecto similar al de las prohibiciones de disponer.

Por otra parte, la naturaleza jurídica y efectos de la reparcelación y de la compensación como manifestaciones del principio de «subrogación real» favorecen la interpretación que fomenta el traslado directo de cargas a las fincas de resultado, en lugar de esa cancelación con cierre y reinscripción que predica el texto legal, por lo que al ser una excepción o modalización del efecto directo de la subrogación real la expresión legal «inscripciones de derechos reales» ha de interpretarse tal como resulta de su letra, porque esa letra representa en este caso su espíritu.

Con ello se consigue minimizar una vez más —de acuerdo con las ideas de estas notas— el efecto de cierre registral del artículo 310.4 del Texto Refundido.

Pero para que se pueda mantener la interpretación que defendemos es necesario hacer algunas precisiones, pues lo que sería inadmisibles es que se produjera la desigualdad y el caos más arriba apuntados.

Si se mantiene esta interpretación estricta, habrá que poner especial cuidado en mantener el orden y la prioridad registral de todos los derechos comprendidos en los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación.

Las inscripciones de derechos reales «se cancelan» y, según la interpretación apuntada al principio, «se reserva su rango» en la nota al margen de las inscripciones de resultado.

Las anotaciones preventivas, las notas marginales de afección fiscal y las inscripciones de derechos personales se trasladan directamente por aplicación de la subrogación real a las fincas de resultado, pero con la misma prioridad que tenían, es decir, respetando, en su caso, las reservas de prioridad de los derechos reales anteriores. Esto es condición indispensable para mantener esta interpretación.

¿Se atreverá el Registrador de la Propiedad, que se mueve con límites en la práctica diaria, a mantener esta interpretación?

No pedimos una heroicidad de este tipo, con todos los riesgos que conlleva, a juristas abrumados en la difícil práctica jurídica actual. Pero, en

todo caso, **proponemos** que en el Proyecto de Reglamento Hipotecario que está en tramitación, aunque sea a última hora, se añada algún precepto que prevea esta solución en beneficio del tráfico jurídico y de la libre circulación de bienes. Incluso se podría añadir que el Registrador, al hacer el traslado de anotaciones, notificará el mismo al Juzgado correspondiente y hará constar al pie del mandamiento el orden de prioridad resultante del Registro.

C) Un último problema que se plantea es si cabe prescindir del sistema de cancelación y consiguiente reinscripción cuando en el documento en que se constituyó el derecho real ya consta descrita la finca de resultado que ha de corresponderle en la reparcelación o compensación.

En la misma línea de minimizar el efecto de cierre registral del artículo 310.4.d), creemos que en ese caso se ha dado un consentimiento para el futuro a efectos de dicho precepto, por lo que resulta innecesario practicar las cancelaciones y reinscripciones, pudiéndose realizar directamente la subrogación real y el traslado en base al título inscrito. Claro que ello requerirá o bien que conste en la inscripción la descripción de esa futura finca de resultado o bien que se aporte el título inscrito en que tal descripción figure.

Ha de tenerse en cuenta que esta situación es muy frecuente en la práctica, sobre todo cuando se trata de títulos posteriores a la nota marginal en que casi está ya ultimada la reparcelación o compensación.

Con todo ello creemos que se consigue minimizar el efecto de cierre registral tan perjudicial para el tráfico jurídico inmobiliario.

D) En todos los supuestos anteriores nos hemos referido a los derechos reales, anotaciones y notas que, si bien son posteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación, fueron constituidos por el primitivo titular de la finca originaria, es decir, se trata de supuestos en que o bien no existe adquirente de dominio posterior a la nota o aun, existiendo éste, los derechos reales y anotaciones son anteriores a él.

En el supuesto de que los derechos reales, anotaciones, etc., sean posteriores al adquirente de dominio posterior a la nota por haber sido constituidos por él, entonces, por aplicación del principio de tracto sucesivo, tales derechos no podrán inscribirse o trasladarse a la finca de resultado si no es por el procedimiento del apartado d) del número 4 del artículo 310 sobre la base de la necesidad de traslado de la adquisición de dominio que les sirve de antecedente o causa.

Quizá los redactores del artículo 310 del Texto Refundido tuvieron *in mente* únicamente este supuesto, pues la redacción del apartado d), citado, parece que se refiere a un supuesto de existencia conjunta de adquisición de dominio y titulares de derechos reales, como si éstos fuesen posteriores a aquél. Pero ya dijimos que no hay términos concluyentes para llegar a tal

resultado, dado que el apartado *b)* del propio número 4 del artículo 310 no distingue supuestos al aludir a las inscripciones de derechos reales.

Desde luego que si se llegara a la conclusión de que el artículo 310 no se refiere a las inscripciones de derechos reales constituidos por el primitivo titular de la finca originaria, sino únicamente por el adquirente de dominio posterior a la nota marginal, entonces se habría encontrado un nuevo camino para minimizar el efecto de cierre registral que regula el apartado *d)* del artículo 310.4. Pero no vemos forma de llegar a esa conclusión, salvo que por vía reglamentaria se interpretase de ese modo el precepto, lo que podría plantearse dada la escueta regulación de la Ley. No obstante, siempre se tropieza con el obstáculo de que la Ley no distingue.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
Registrador de la Propiedad de Barcelona