

“derecho” de los reservatarios distinto de la “legitimación”, se considera que la reservataria cuando renuncia “es la única”, pero no tiene en cuenta que el “momento” decisivo “la tumba abierta” es la muerte del reservista. Resulta penoso seguir las argumentaciones que, como los parentescos en los que falta la línea recta, se convierten en colaterales.

Mucho mejor, más clara, más abierta y más ajustada a Derecho es la argumentación registral. La prueba es que la Audiencia —a pesar del desfase notarial de su escrito de apelación— confirma la nota, que ratifica la Dirección General que, en forma velada, advierte al fedatario recurrente de que su afirmación es “evidentemente infundada”.

Cualquiera que se acerque a este comentario sabrá comprender que lo tenga que cortar en este momento, pues ir entresacando la argumentación notarial se me hace muy duro —aun respetando la libertad de expresión y de juicio y conocimientos—, ya que podríamos llegar a situaciones insostenibles jurídicamente. Y yo, de los caminos, no hago sendas en los que sólo cabe uno, pues prefiero ir juntos.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

EL RECURSO GUBERNATIVO AL SERVICIO DE UN POSIBLE FRAUDE DE LEY
(RESOLUCIÓN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 1990. BOE DEL 24 DE OCTUBRE).

Antecedentes.—En juicio ejecutivo seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 del Puerto de Santa María, a instancia del “Banco de Santander, Sociedad Anónima”, contra don Roberto de Terry Muñoz, y en virtud del correspondiente mandamiento, se practicó anotación preventiva de embargo con fecha 26 de noviembre de 1984 (*sic*) sobre una finca rústica propiedad del demandado, registral número 5.433, que dio lugar a la anotación letra A. Con fecha 20 de diciembre de 1984 se canceló la anterior anotación, que constituyó la anotación letra B. El día 20 de diciembre de 1984 se practicó nueva anotación de embargo sobre la misma finca, trabado en el expresado procedimiento, que dio lugar a la anotación letra C. El día 5 de diciembre de 1988, en el libro diario del Registro de la Propiedad número 1 del Puerto de Santa María, se extendió el asiento de presentación número 1.405 del tomo 86 al mandamiento ordenando la prórroga por otros cuatro años de la anotación de embargo, letra C, dictado en autos del juicio ejecutivo número 261/1980, antes citado. Don Roberto de Terry Muñoz, con fecha 17 de febrero de 1989, dirigió escrito al Registrador de la Propiedad número 1 del Puerto de Santa María solicitando la caducidad del asiento de presentación y, en consecuencia, la cancelación de la anotación preventiva de embargo sobre la finca de su propiedad.

Calificación registral.—Presentado el anterior escrito en el Registro de la Propiedad número 1 de los del Puerto de Santa María fue calificado con la siguiente nota: Registro de la Propiedad del Puerto de Santa María número 1.—Denegadas las operaciones solicitadas, pues el asiento de presentación número 1.405 del tomo 86 del diario correspondiente al mandamiento ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo cuya cancelación se pretende, no ha caducado por encontrarse suspendido su plazo de vigencia desde el día 25 de enero de 1989, fecha en que consta haberse interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador hasta que se reciba el acuerdo del excelen-

tísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla dando por terminado el expediente, en cuya fecha se procederá a extender el correspondiente asiento para hacer constar la prórroga de la anotación, ya que el Registrador que suscribe, en uso de la facultad que le reconoce el artículo 116 del Reglamento Hipotecario, emitió informe rectificando la calificación anterior y conformándose con las alegaciones del recurrente. Se expide la certificación de cargas solicitada.—Puerto de Santa María, 20 de febrero de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: Federico Monsalve Aulestiarte.

Recurso gubernativo.—El Procurador de los Tribunales don Mauricio Gordillo Cañas, en representación de don Roberto de Terry Muñoz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que, según la doctrina hipotecaria, para que se produzca la prórroga, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria exige que la misma sea anotada antes de que caduque el asiento. Que el 21 de diciembre de 1988 no estaba anotada la prórroga en el Registro de la Propiedad. En cuya virtud, el señor de Torres (*sic*) requirió al Notario del Puerto de Santa María don Eduardo Manuel Martínez Gahete, quien el día 22 de diciembre de 1988 levantó acta de que el asiento está en el libro diario, pero no está anotada la prórroga en los libros del Registro. Que el citado señor De Terry, a su propia instancia, como dueño del inmueble solicitó el 21 de diciembre de 1988 la cancelación de la anotación preventiva de embargo practicada el día 20 de diciembre de 1989 (*sic*), ya que no cabía otra prórroga y, además, los autos están suspendidos. Que los defectos calificados en el mandamiento por el señor Registrador eran subsanables y han debido ser subsanados dentro de la vigencia del asiento de presentación y después haber calificado conforme a lo que prescribe el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Informe del Registrador.—El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el problema que se plantea en el presente recurso es el de determinar si es posible la cancelación de una anotación preventiva de embargo, cuya prórroga no ha sido anotada antes de la fecha de caducidad, pero sí figura extendido con anterioridad el asiento de presentación del mandamiento ordenando dicha prórroga. La solución de la cuestión suscitada dependerá de la interpretación que se dé a la palabra "anotada" utilizada por dicho artículo, pero para su interpretación haya que tener en cuenta que el sistema registral español está inspirado en el principio de prioridad y concede al asiento de presentación un extraordinario relieve conforme se dispone en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria; por lo tanto, parece que el legislador ha empleado dicha palabra en un sentido amplio con el mismo alcance que la utiliza en otros artículos de la Ley Hipotecaria, como por ejemplo en el artículo 1.º, siendo éste el criterio de parte de la doctrina hipotecaria, de la jurisprudencia y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de agosto (*sic*) y 16 de mayo de 1968. Que en el caso que se contempla el asiento de presentación, número 1.405 del tomo 86 del diario, correspondiente al mandamiento ordenando la prórroga de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende se extendió antes de que caducara la anotación y está vigente en la actualidad, por haber sido suspendido su plazo de vigencia por dos veces, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66,3.º de la Ley Hipotecaria y 114 de su Reglamento. Que aunque prosperase la tesis del recurrente y se considerase que la segunda anotación practicada implicaba la prórroga de la primera, tampoco podría procederse a la cancelación pretendida, por oponerse a ello el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

Informe de la Magistrada-Juez.—La ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado

de Primera Instancia número 1 de los del Puerto de Santa María informó en relación a los distintos trámites del juicio ejecutivo contra don Roberto de Terry Muñoz en virtud de demanda formulada por la entidad anónima de crédito "Banco de Santander, Sociedad Anónima".

Auto del Presidente de la Audiencia.—El Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla confirmó la nota del Registrador fundándose en lo argumentado por éste en su informe y, principalmente, en los artículos 24 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento.

Doctrina de la Dirección General.—Vistos los artículos 24, 76, 66, 86 y 96 de la Ley Hipotecaria; 199, 204 y 206 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de 15 de abril y 16 y 25 de mayo de 1968.

1. Extendida una anotación preventiva de embargo el 20 de diciembre de 1984, se presenta en el Registro el 21 de diciembre de 1988 escrito por el que el titular del derecho embargado solicita su cancelación por caducidad conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. El Registrador se opone, habida cuenta de que con fecha 5 de diciembre de 1988 se había presentado mandamiento ordenando la prórroga de aquella anotación, aunque la anotación de prórroga fue suspendida el día 23 de diciembre de 1988 por observarse ciertos defectos. El 25 de enero de 1989 se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación de ese mandamiento por haberse interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador. Este recurso está aún pendiente al tiempo de extender la nota de calificación que ahora se impugna y por la que se deniega la cancelación solicitada.

2. La única cuestión a decidir, por tanto, es la de determinar si ha caducado o no la anotación cuya cancelación se pretende cuando, aunque no se haya anotado la prórroga antes de transcurrir los cuatro años de su vigencia, se había presentado ya dentro de ese plazo el mandamiento ordenándola.

De conformidad con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria ha de considerarse como fecha del asiento para todos los efectos que deba producir, mientras la Ley no disponga otra cosa, la de presentación del respectivo título en el Registro. No puede estimarse, pues, caducada la anotación debatida ni, por consiguiente, puede accederse a su cancelación en tanto no caduque el asiento de presentación del mandamiento ordenando la prórroga. Dicho mandamiento ha sido presentado durante la vigencia de la anotación y, por ende, es posible aún su prórroga, aunque materialmente, y por exigencias del despacho de la oficina o por otra causa legalmente fundada, la operación haya de realizarse con posterioridad al vencimiento de la anotación, pero dentro del plazo de vigencia de aquel asiento de presentación. Doctrina ésta que es confirmada, para otro tipo de prórroga, por el último inciso del artículo 204 del Reglamento Hipotecario en relación con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Comentario.—1. Escuché en cierta ocasión decir al prematuramente desaparecido procesalista Gutiérrez de Cabiedes, con toda la seriedad que le permitía su fina ironía universitaria que "si se derogase todo el Derecho sustantivo, el Derecho procesal no serviría para nada y nos dedicaríamos a otra cosa". Lo decía a propósito de una reforma sufrida (o disfrutada, para ser exactos) por el Código Civil en 1972, que suprimió la antigua limitación de la hija de familia mayor de edad pero menor de veinticinco años para abandonar el domicilio familiar, reforma que derogó paralelamente los artículos 1.901 a 1.909 de la Ley

de Enjuiciamiento Civil, que eran los que encauzaban procesalmente la pretensión del padre de reintegrar al hogar a la hija huída. Con el recuerdo de esta anécdota deseo subrayar la importancia, todo lo subordinada que se quiera pero innegable, de lo que se viene llamando Derecho adjetivo. De poco sirve que la Ley sustantiva nos conceda muchos y muy vistosos derechos si luego no existe Ley adjetiva para hacerlos valer o ésta resulta ser un cauce estrecho y lleno de dificultades. Sería como el viejo chiste del borracho cuyo castigo en el infierno consiste en permanecer eternamente junto a una botella llena de vino pero sin agujero.

2. Lo mismo cabe decir del Derecho inmobiliario registral. De poco servirían unos aspectos sustantivos deslumbrantes, una eficacia defensiva y ofensiva de la inscripción sobrecogedora si los aspectos adjetivos se descuida. Y es que no debemos olvidar algo que de puro evidente nos puede pasar inadvertido: el Registrador sólo aplica, en su labor diaria, los aspectos adjetivos de su herramienta. Los efectos de la inscripción se escapan de su quehacer, y por eso no creo escandalizar a nadie si digo que un Registrador nunca tendrá que aplicar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria: eso es oficio de Jueces y Tribunales. Parafraseando a Sancho Rebullida, me atrevo a afirmar que el Registrador nunca ve al tercero hipotecario, no porque no exista, sino porque no se nota que lo es cuando entra en el Registro.

3. De ahí que cuanto leí la Resolución de 14 de septiembre de 1990, que ahora comento —y que, en principio, me pareció que contenía una doctrina archisabida, de lo que podría deducirse que el asesor del recurrente ignoraba algunas nociones elementales del Derecho registral o bien se amparaba en algunos hechos que el texto de la resolución publicado en el *BOE* no nos deja ver con nitidez— pensé que no debía desaprovecharse la ocasión para hablar del Derecho hipotecario adjetivo, es decir, lo que doctrinalmente suele denominarse el procedimiento registral. Y es que la cuestión central de este recurso versó sobre la interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria y éste sí que es uno de los preceptos que con frecuencia deben ser aplicados por el Registrador, con repercusiones importantes también en quienes, como los protagonistas directos o indirectos de este expediente, buscaron o buscan la actuación de aquél para cobijar bajo el paraguas registral sus derechos o expulsar de tal cobijo los derechos de la parte contraria.

4. En la presente resolución, llaman la atención algunos extremos que enumero ahora de forma sumaria, para proceder luego a un análisis pormenorizado de cada uno: *primero*, el acoplamiento de la anotación preventiva de embargo letra C con la A; *segundo*, la nota de calificación de 20 de febrero de 1989, que descubre la existencia de otro recurso gubernativo, que en parte incide sobre éste y que se ha terminado por la vía del artículo 116 del Reglamento Hipotecario; *tercero*, el acta notarial de 22 de diciembre de 1988; *cuarto*, el informe de la Magistrada-Juez, cuyo contenido ignoramos, y *quinto*, la doctrina establecida por la Dirección General y su conexión con el título que he inventado para encabezar este comentario: el recurso gubernativo al servicio de un posible fraude de ley. Vamos allá.

5. En los antecedentes de la resolución comentada se narra una incidencia que no deja de extrañar si se repara en ella atentamente: la anotación letra A —a favor del Banco de Santander, S. A., igual que la que fue objeto del recurso y por mandamiento dimanante del mismo juicio ejecutivo— se practicó con fecha 26 de noviembre de 1980 (corrijo el año 1984 por el de 1980 por entender que se trata de una errata: me apoyo en que los autos de juicio ejecutivo llevaban el

número 261/80 y en que la cancelación de la anotación letra A se produjo por el asiento B el 20 de diciembre de 1984). Luego, resultó que con fecha 20 de diciembre de 1984 se practicó una nueva anotación de embargo a favor del propio Banco de Santander, S. A., que es la letra C y cuya cancelación a instancia del propietario es denegada y ello da origen a este recurso. No se nos dice en el texto del *BOE*, pero a este respecto nos hacemos dos preguntas: ¿Cuál fue el documento que dio lugar a la cancelación B? (partimos de la base que debió de practicarse en virtud de mandamiento expreso, ya que la cancelación por caducidad se habría practicado, según el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, por nota marginal, y no por asiento principal, como aquí ocurrió). ¿Cuándo se produjo la presentación del mandamiento que originó la anotación letra C? Ignoramos igualmente este extremo, pero mucho nos tememos que la presentación pudiera haberse producido antes del día 26 de noviembre de 1984, y entonces la anotación letra C no era más que una prórroga de la A, porque, de lo contrario, el “acoplamiento” de dos anotaciones independientes para hacer constar en el Registro el mismo embargo no deja de plantear ciertas dificultades. Algo de esto parece insinuar el Registrador cuando, al final de su informe, manifiesta que “aunque prosperase la *tesis del recurrente* y se considerase que la segunda anotación practicada implicaba la prórroga de la primera, tampoco podría procederse a la cancelación pretendida, por oponerse a ello el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario”. Ninguno de estos problemas es aludido por la Dirección General en sus fundamentos de Derecho (lo cual es de lamentar, porque supone dejar sin contestación la “tesis del recurrente”) pero el Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla debió de tener en cuenta la alegación del Registrador, ya que en el auto se invocó, al parecer, el supradicho artículo 199. No podemos nosotros detenernos más tiempo en este punto, máxime porque, debido a la falta de datos en la resolución, nos vemos obligados a movernos en el resbaladizo terreno de las conjeturas, pero lo dejamos apuntado.

6. La nota de calificación recurrida, de 20 de febrero de 1989, revela la existencia de un recurso gubernativo, interpuesto presumiblemente por el Banco de Santander, S. A., ante la suspensión, por parte del Registrador, del mandamiento —presentado el 5 de diciembre de 1988— por el cual se ordenaba la prórroga de la anotación letra C. Los defectos apreciados por el Registrador para proceder a esa suspensión, ¿tenían algo que ver con el “acoplamiento” de anotaciones de que hablábamos antes? ¿Acaso el Registrador se percató de que se pretendía una segunda —y como tal, indebida— prórroga de la primitiva anotación? Lo ignoramos, pero fuertes debieron ser los argumentos del Banco recurrente para que el Registrador —por medio del llamado recurso de reforma indirecto del art. 116 del Reglamento Hipotecario— pusiera fin a este otro recurso gubernativo, de forma que sólo estaba esperando el “acuerdo” del Presidente de la Audiencia para proceder al despacho del mandamiento. Sin embargo, no es esto lo que exactamente el artículo 116 ordena hacer. Dice este precepto que si el Registrador se conformase con la petición del recurrente, lo comunicará al Presidente de la Audiencia con devolución del expediente, *previo desglose* de los documentos que hubieran sido objeto de la calificación, que se detendrán en el Registro para la práctica de las operaciones que, en su caso, procedan. Y añade que el Presidente, dando por terminado el recurso, lo notificará el recurrente. Por consiguiente, el Registrador no debió esperar el “acuerdo” del Presidente para proceder a extender la prórroga ordenada en el mandamiento inicialmente suspendido. Adivinamos, no obstante, por qué lo hizo, pues sabemos, por experiencia propia, que, en la práctica, ese desglose a que se refiere el artículo 116 suele ser

imposible, ya que el Presidente, al notificar la interposición del recurso, suele remitir tan sólo, junto con el oficio recabando el informe, una fotocopia-testimonio del escrito del recurrente. Al quedarse en la Audiencia el documento calificado, resulta que no se puede observar al pie de la letra lo ordenado en el artículo 116. Siendo así las cosas, estando suspendido en su vigencia, por causa del recurso gubernativo, el asiento 1.405 del Diario 86, de 5 de diciembre de 1988, alguien podrá opinar que no procedía entrar a calificar la instancia de don Roberto de Terry, presentada el 17 de febrero de 1989 —aunque en el fundamento 1 se dice que lo fue el 21 de diciembre de 1988— mientras no se despachase el documento del asiento 1.405, por referirse a la misma finca e imponerlo así la vertiente procedimental del principio de prioridad. Al menos, así pensaremos si entendemos que calificar un documento y extenderle la nota denegatoria es ya “despacharlo”, y si seguimos la doctrina de la Dirección General (recogida, entre otras, en la Resolución de 7 de febrero de 1959) según la cual “el principio de prioridad exige que los documentos presentados sean despachados por el orden de presentación en el Diario, si bien los Registradores, al calificar, deberán tener en cuenta todos los documentos presentados y los asientos en vigor, a fin de cumplir rectamente su función”. En caso de que el Presidente de la Audiencia se demorase mucho en devolver los papeles (demora que en el caso concreto que analizamos debe de tener alguna relación con la constitución del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y el traslado a Granada de todos esos papeles) cabría también para el asiento de don Roberto la prórroga del último párrafo del artículo 111 del Reglamento Hipotecario, que mejor sería llamar suspensión a la vista del artículo 66, final, de la Ley Hipotecaria. No lo entendió así el Registrador y procedió a denegar la instancia y a expedir la certificación de cargas que el recurrente le solicitaba también, sin esperar a ultimar el despacho del mandamiento; como no vemos, a pesar de todo, norma expresa que contradiga esta actuación, habrá que respetarla.

7. Vamos ahora a detenernos, siquiera sea someramente, en la aparición en escena de otro personaje, el Notario señor Martínez Gahete, requerido por el propio recurrente señor De Terry (señor De Torres, dice aquí el redactor de la resolución, a quien el subconsciente traiciona haciéndole cambiar el nombre del brandy), para personarse en el Registro de la Propiedad a levantar cierta acta de presencia. No deja de extrañarnos y preocuparnos esta actuación notarial; es como si el recurrente desconfiara de la veracidad de las fechas de los asientos y, por tanto, de la correcta actuación del Registrador, y quisiera preconstituir, con la ayuda notarial, la prueba de que, al solicitar la cancelación, no estaba todavía el asiento de prórroga extendido, como así ocurrió. Creo, con todos los respetos hacia otra opinión, que la intervención del Notario fue desafortunada y que debió rechazar el requerimiento. Toda acta de presencia que un Notario levante acerca del contenido de un libro registral infringe el artículo 335 del Reglamento Hipotecario y por ello no se hace “conforme a las leyes”, como exige el artículo 1.º de la Ley del Notariado y puso de relieve la Dirección Genreal en una interesante Resolución de 3 de mayo de 1984, dictada en un recurso de queja ante la denegación de servicios notariales. En ella se delimita con gran acierto y exquisita delicadeza la actuación notarial en la esfera administrativa (dado que esta clase de resoluciones no se publican en el *BOE* ni en los repertorios privados de jurisprudencia, quien esté interesado puede encontrarla en el Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1984 y también en la obra de De Prada y Ballbe). Lo mismo puede decirse de los libros del Registro Civil: el artículo 17 de su Reglamento dice que el Encargado y, por su delegación, el

Secretario, son los únicos funcionarios que pueden certificar de los asientos del Registro. Es el precepto paralelo a nuestro artículo 335, e impide que un Notario se persone en un Registro Civil a levantar acta del contenido —positivo o negativo, da igual— de sus libros. ¿Qué sucedería si después aparece una certificación que desvirtúa el contenido del acta? ¿Quién habrá cometido la falsedad: el notario al redactar el acta o el funcionario encargado de certificar en el Registro? Para evitar este problema es mejor —y con ello se cumple la Ley— que cada cual se quede en su terreno, como muy bien hicieron los Notarios de Talavera de la Reina en la ocasión analizada por la citada Resolución de 3 de mayo de 1984, respaldados por su Junta Directiva y por la Dirección General. Es más, dado que el Registro de la Propiedad es público para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos (arts. 221 de la Ley Hipotecaria y 607 del Código Civil), una vez averiguado y conocido por el Registrador el “interés” del Notario, al ser tal interés contrario al artículo 335 del Reglamento Hipotecario, debió denegarle la exhibición de los libros, y con mayor razón la del Diario (cfr. arts. 225, 227, 230 y 231 de la Ley Hipotecaria).

8. Dice el apartado V de los hechos de la resolución comentada que la ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los del Puerto de Santa María *informó* en relación a los distintos trámites del juicio ejecutivo contra don Roberto de Terry Muñoz en virtud de demanda formulada por la entidad anónima de crédito “Banco de Santander, Sociedad Anónima”. Nos hubiera gustado conocer ese informe —que parece esquivó la cuestión debatida en el recurso— para saber realmente qué pasaba con un juicio ejecutivo que, iniciado en 1980, aún estaba dando coletazos en 1989, y lo que te rondaré... El recurrente balbucea algo al alegar, además, que los autos están suspendidos. Si están suspendidos, ¿por qué surge de ellos un nuevo mandamiento de prórroga? ¿Cuál es la causa de la suspensión? De todas formas, dado que ignoramos todo acerca de esta suspensión y puesto que tampoco tiene que incidir directamente en el asunto resuelto por la Dirección, no merece la pena que perdamos más tiempo con ello.

9. Dejo para el final el meollo de la cuestión, que no es otro que la interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Este precepto, después de establecer la regla general de caducidad de las anotaciones preventivas a los cuatro años *de su fecha*, añade que “no obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que la prórroga *sea anotada* antes de que caduque el asiento”. A la vista del tenor literal de este precepto, el recurrente, conocedor de que los cuatro años se cumplían el 20 de diciembre de 1988, se presentó al día siguiente en el Registro solicitando la cancelación, y algo debió de pasarle cuando decidió mandar al otro día (día 22) al Notario a levantar el acta cuya procedencia ya he censurado. La Dirección General, en la resolución que estamos comentando, no hace más que repetir la doctrina precedente a propósito del punto debatido, recogida en las Resoluciones de 15 de abril y 16 de mayo de 1968 (en los vistos se cita otra de 25 de mayo de 1968 que no existe; debe de referirse, sin duda, a la de 28 de mayo de 1968). Esta doctrina no es otra que la de interpretar el segundo inciso del párrafo primero del artículo 86 citado a la luz del artículo 24 de la Ley Hipotecaria y hacer decir a la Ley, en lugar de “siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento”, la frase “siempre que la solicitud o el mandamiento de prórroga sean presentados en el Diario antes de que caduque el asiento”, que, naturalmente, no es lo mismo. No deja de ser chocante que cuando se interpreta el primer inciso del párrafo primero del artículo 86 se diga

que la fecha a partir de la cual se cuentan los cuatro años sea la fecha propia del asiento de anotación y no la del asiento de presentación y se olvide sin extrañeza de nadie el juego del artículo 24 (rectifico: a Chico Ortiz no le entusiasma distinguir entre la fecha propia del asiento y la fecha del asiento de presentación), precepto éste que, sin embargo, reaparece al interpretar el segundo inciso del primer párrafo de dicho artículo 86, en una línea jurisprudencial de la que esta resolución no es más que una continuadora. Esta doctrina me parece correcta siempre que se sostenga igual interpretación para todo el precepto: lo que cuenta, por encima del tenor literal de la Ley en casos particulares es la fecha del asiento de presentación, porque ésta es verdaderamente *su fecha*, con la sola excepción del artículo 96 de la Ley Hipotecaria (lo cual es explicable, pues si aquí los sesenta días se contarán desde el asiento de presentación y no desde la fecha propia de la anotación de suspensión, ésta sería inútil). Por eso al principio dije que me hubiera gustado saber la fecha del asiento de presentación del mandamiento que dio lugar a la anotación letra C, que se va a prorrogar con mandamiento presentado el 5 de diciembre de 1988. Lo que no vale es prescindir del artículo 24 de la Ley Hipotecaria para contar los cuatro años de caducidad y, en cambio, tenerlo en cuenta para la presentación del mandamiento que ordena su prórroga. Es la ley del embudo pero con la parte estrecha siempre del mismo lado, del recurrente, en este caso. Se propugna, pues, —en contra de lo que dijo la Resolución de 28 de mayo de 1968 y del comentario favorable que de ella hizo Camy— una interpretación del párrafo primero del artículo 86 de la Ley Hipotecaria a la luz del 24 de la misma Ley, pero no sólo de su inciso segundo, como se hizo en esta resolución, lo cual está muy bien, sino igualmente de su inciso primero, porque además sólo así —y ahora paso a justificar el empleo de un título un tanto periodístico para encabezar este comentario— podremos evitar que el recurso gubernativo pueda ponerse al servicio del fraude de ley.

10. No digo, ni mucho menos, que éste sea el caso del recurso cuya resolución comentamos, pero al lector no se le escapará que si a propósito del artículo 86, inciso primero, del párrafo primero, distinguimos entre la fecha del asiento de presentación y la fecha *propia* de la anotación, todas las anotaciones, excepto aquellas que se extiendan el mismo día de la presentación del documento que las origina, van a durar más de cuatro años; pero esto *no es* lo que la Ley establece. El legislador es libre de dar a ese asiento transitorio que llamamos anotación preventiva una duración mayor o menor; si la Ley ha elegido, por la razón que sea, una duración de cuatro años, no puede el intérprete añadirle una propina. Si la anotación despliega sus efectos desde el asiento de presentación y tales efectos, según la Ley, deben durar cuatro años, nosotros debemos entenderla caducada, siguiendo el sistema de fecha a fecha del artículo 5.1 del Código Civil, cuatro años después de que el asiento de presentación haya tenido lugar. Esta interpretación evita la tentación de que, por la vía de un recurso gubernativo, todo lo infundado que se quiera, alguien trate de hacer valer registralmente un embargo más allá del tiempo que la Ley prudencialmente le ha querido otorgar. Porque, en los casos normales, cuando no hay defectos en el mandamiento, puede ser muy corta la propina de vida que recibe una anotación si contamos los cuatro años “desde su fecha” propia; el *plus* de vigencia no va más allá de quince días hábiles si el Registrador cumplió en su día con el plazo ordinario de despacho. Sin embargo, fácil sería obtener para la propia anotación una duración extraordinaria en aquellos casos en que el Registrador suspende la anotación por algún defecto subsanable. En estos casos, en lugar de intentar la subsanación del defecto advertido, se interpondría el recurso gubernativo, y con la suspensión

del artículo 66 de la Ley Hipotecaria, el que solicita la anotación dispone del paraguas del asiento de presentación y sabe, además, que durante la tramitación del recurso —que puede dilatarse a lo largo de un año o más, como la experiencia nos muestra casi siempre— va a “congelar” el folio de la finca, causando de paso a su propietario unos perjuicios adicionales nunca queridos por la Ley. Luego, una vez resuelto el recurso en sentido desfavorable para el recurrente, al levantarse la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, dispone de lo que falte hasta los sesenta días para subsanar el defecto y obtener una anotación que aún va a durar cuatro años más. No creo que ésta haya sido la intención del legislador, y sin embargo puede lograrse esa consecuencia mediante la utilización fraudulenta del recurso gubernativo, cosa que se evitaría si contáramos los cuatro años de vigencia de la anotación desde que empezó a producir efectos, o sea, desde el asiento de presentación.

11. Lo dicho hasta ahora enlaza con el problema que se plantea al confrontar el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria con el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, procedente éste de la reforma de 1959. Una lectura apresurada de ambos puede entender que, para una clase de anotaciones —las ordenadas por la autoridad judicial y también las ordenadas en apremios fiscales, según la Resolución de 25 de mayo de 1990— el artículo 199.2 se ha puesto en contradicción con la Ley, estableciendo una prórroga indefinida más allá de los cuatro años de prórroga en aquélla previstos. Sin embargo, el intérprete está obligado a salvar esta aparente contradicción y no hacer decir al Reglamento nada contrario a la Ley, error en el que incurre, a mi juicio, la Resolución de 24 de mayo de 1990, cuyo fundamento de derecho 3.º, por lo demás innecesario para justificar la desestimación del recurso y sólo justificable de *lege ferenda*, si que se pone en contradicción con el artículo 86 de la Ley, precepto éste que, a pesar de ser el más alegado por el recurrente, ni siquiera es mencionado en los vistos de esa resolución. Bien leído, el Reglamento, en el artículo 199.2, impide al Registrador que cancele unas anotaciones prorrogadas aunque haya transcurrido el plazo legal de prórroga. Pero el Reglamento no dice —porque no podría decirlo sin contradecir la Ley— que las anotaciones prorrogadas sigan vigentes más allá de los ocho años. Nos encontraríamos, por tanto, con unas anotaciones caducadas según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y sin eficacia según el artículo 77 de la misma, que el Registrador, sin embargo, no puede cancelar por caducidad porque se lo impide el artículo 199.2 del Reglamento. Es ésta una pretensión que fue insinuada por nuestro recurrente, contestada por el Registrador en su informe y presumiblemente tratada en su auto por el Presidente de la Audiencia. Dado que la Dirección no quiso entrar en ello —tal vez porque no era el punto central del debate— voy a limitarme a dejarlo planteado y posponer su comentario para cuando se ventile en otro recurso como verdadera *ratio decidendi*. Unicamente señalaré, para terminar, que si alguien está interesado en conocer la opinión de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre la eficacia (ineficacia, para ser exactos) de un asiento caducado aunque no formalmente cancelado, puede consultar la Sentencia de 30 de marzo de 1983 (R. Aranzadi 1653/83). Aunque trata del Registro de Venta a Plazos, contiene una doctrina enteramente aplicable al Registro de la Propiedad.

EUGENIO RODRÍGUEZ CEPEDA