

meter la osadía de propugnar desde aquí una reforma legislativa que derogue el superprivilegio cuando el Fondo de Garantía Salarial se haya subrogado en las reclamaciones de los trabajadores (bastaría un leve retoque en el art. 33, 4, párrafo 2.º, del Estatuto de los Trabajadores). Al fin y al cabo, el Fondo no es una empresa que deba ganar dinero: si en algún ejercicio el Fondo presentara un balance abrumadoramente positivo sería un índice de que o la cuota empresarial que lo sostiene es excesiva o el Fondo no cumple adecuadamente su función. Sería un error grarrafal y de imprevisibles consecuencias seguir sembrando la inseguridad jurídica y económica con un superprivilegio que cuando beneficia a un órgano como el Fondo no tiene ninguna justificación. El día que el tema se plantee adecuadamente y algún gran Banco sufra las consecuencias de una norma inconveniente veremos cómo se prepara la reforma que desde estas modestas líneas apuntamos. Tiempo al tiempo.

EUGENIO RODRÍGUEZ CEPEDA

LA SOSPECHA DE EXISTIR UN DELITO DE DOBLE VENTA NO PUEDE CONFIGURARSE COMO DEFECTO NI OBSTACULIZA LA INSCRIPCIÓN. ASI RESULTA DEL ARTICULO 104 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE EL HECHO DELICTIVO Y LA EFICACIA CIVIL DEL ACTO Y DE LA CARENCIA DE POTESTAD JURISDICCIONAL DEL REGISTRADOR QUE LE IMPIDE DEDUCIR EFECTOS DE UNA SIMPLE SOSPECHA (RESOLUCIÓN DE 14 DE JULIO DE 1988.—«BOE» DEL DÍA 11 DE AGOSTO SIGUIENTE).

A) *Hechos.*—I. El día 1 de abril de 1986, en escritura pública autorizada por don Miguel Estrems Vidal, Notario de Xirivella, don José Antonio Cervelló Benavent, representado por don Florencio de Miguel Galín, que a su vez actuaba, sin acreditarlo documentalmente, en representación de la esposa del primero, vendió a «Mavirt, S. L.», una cuarta parte indivisa de siete fincas sitas en el término de Segart. Copia de dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Sagunto el día 16 de septiembre de 1986, asiento 566 del diario, y retirada en la misma fecha por el presentante.

Dentro del plazo de vigencia de dicho asiento de presentación fue presentada en el mismo Registro una escritura otorgada el día 15 de febrero de 1983, ante el Notario de Valencia don Vicente Grima Reig, por la que don José Antonio Cervelló Benavent y su esposa, doña Isabel de Miguel Galín, vendieron a doña María del Pilar Redondo González, representada por su padre, don Nicasio Redondo Alarcón, la cuarta parte indivisa de las mismas fincas, transmitida por la escritura anteriormente referida, causando el asiento 972, de fecha 15 de octubre de 1986, del diario de presentación, y siendo retirada en la misma fecha por el presentante.

El 24 de noviembre de 1986, el Registrador de la Propiedad extendió al margen del asiento de presentación 566 la pertinente nota de prórroga de la vigencia de dicho asiento hasta ciento ochenta días de su fecha, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, lo que determinó, a su vez, la prórroga del asiento 972, contradictorio del primero de

ellos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 432, párrafos segundo y cuarto, del Reglamento Hipotecario.

La copia de la escritura pública de 1 de abril de 1986 fue devuelta al Registro de la Propiedad de Sagunto el día 13 de abril de 1987, en unión de otra copia de la escritura de ratificación de la venta formalizada por la esposa del vendedor, doña Isabel de Miguel Galín, con fecha 7 de agosto de 1986, autorizada por el Notario de Xirivella, anteriormente citado, de los poderes del vendedor y de la escritura de constitución «Mavirt, S. L.».

II. Presentadas las copias de las escrituras anteriormente citadas, junto con los documentos complementarios referidos, en el Registro de la Propiedad de Sagunto, fueron calificadas con la siguiente nota: «No se practica la inscripción solicitada por el defecto que se estima subsanable siguiente: Resultar del libro diario de este Registro que al asiento 972, folio 11, del tomo 88 del mismo, aparece presentada con fecha 15 de octubre de 1986 una escritura otorgada el 15 de febrero de 1983, en Valencia, ante el Notario señor Grima Reig, con el número 411 de su protocolo, por la que don José Antonio Cervelló Benavent y esposa venden a doña María del Pilar Redondo González, representada por don Nicasio Redondo, las propias cuartas partes indivisas de las fincas cuya inscripción se solicita por el documento que motivó el asiento adjunto, en vista de lo cual, y por implicar tales documentos el supuesto de doble venta tipificado en el artículo 531 del Código Penal, se suspende la inscripción solicitada, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 del vigente Reglamento Hipotecario se remite la presente escritura en unión del poder y ratificación citadas al Juzgado de Instrucción de Sagunto, a los efectos legales pertinentes. Igualmente se remite a dicho Juzgado fotocopia de la escritura de venta presentada al asiento 972 del diario, cuyo asiento se halla prorrogado por ser contradictorio con el calificado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 432, segundo, del Reglamento Hipotecario, hallándose dicho documento en trámite de liquidación y pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la Oficina Liquidadora de este partido.

III. El Procurador de los Tribunales don Fernando Bosch Melis, en representación de «Mavirt, S. L.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el artículo 104 del Reglamento Hipotecario se refiere al supuesto en que el propio título calificado resulte la existencia de la comisión de un delito, supuesto que no se da en las escrituras calificadas, sino que el funcionario calificador advierte no la comisión de un delito, sino la posible existencia de tal irregularidad delictiva; no en el propio título calificado, como exige el Reglamento, sino en otro documento público presentado con posterioridad en el libro diario, relativo también a una venta de las mismas fincas. Que, en consecuencia, no cabe invocar el referido artículo reglamentario, suspender la inscripción de un título que goza de prioridad registral e impedir con la remisión del mismo al Juzgado de Instrucción no sólo la normal registración de dicha escritura, sino también la imposibilidad de que la adquisición por «Mavirt, S. L.», quede patente en un Registro Público a efectos de terceros. Que aun admitiendo la posibilidad de actuaciones irregulares o delictivas, dicha Sociedad es un adquirente a título oneroso de buena fe, al que ampara no sólo el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que consagra el principio de prioridad en el despacho de documentos presentados en el Registro, sino también el artículo 34 de la misma Ley, que le mantiene en su adquisición

cuando no constan del Registro los vicios en la titularidad de su transferente, y así como lo establecido en el artículo 1.473 del Código Civil, supuesto que encaja perfectamente en los títulos de «Mavirt, S. L.», que gozan de prioridad registral. Todo ello sin perjuicio de que las personas que hayan presentado sus títulos con posterioridad, si se creen con algún derecho, puedan, de acuerdo con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, accionar ante los Tribunales de Justicia la defensa de sus intereses.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que las leyes atribuyen a la jurisdicción ordinaria penal la competencia única y concluyente para la averiguación y sanción, en su caso, de los hechos que, tipificados en el Código Penal, puedan ser materia delictiva, y por ello, el artículo 104 del Reglamento Hipotecario no atribuye a los Registradores competencia para definir situaciones delictivas; por consiguiente, no es quién dicho funcionario para definir la comisión de un delito, sino que le basta para aplicar el citado artículo 104 que, en los documentos cuya inscripción se pretende, aparezca, *prima facie*, la concurrencia de las circunstancias tipificadoras del delito, y la jurisdicción penal decidirá después si lo hubo efectivamente. Que examinando los supuestos de hecho que se dan en este caso, si lo único que tienen inscrito los vendedores es la cuarta parte del dominio de siete fincas, y dicha cuarta parte la vendieron el 15 de febrero de 1983 (asiento 972), es evidente que por el documento calificado se vuelve a vender lo que ya se vendió en la fecha citada y se incide, al menos aparentemente, en el supuesto previsto en el artículo 531 del Código Penal, procediendo la suspensión de su inscripción y su remisión a la autoridad judicial, conforme ordena el artículo 104 del Reglamento Hipotecario. Que el Registrador, al calificar ha tenido presente no sólo los documentos objeto de calificación, sino también los asientos registrales de las fincas y el contenido de los asientos vigentes del diario de presentación, tanto anteriores como posteriores, según doctrina contenida en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo y 11 de agosto de 1942, 31 de marzo de 1950, 14 de diciembre de 1953, 7 de febrero de 1959 y 11 de marzo de 1978. Que no son aplicables los artículos 17 y 34 de la Ley Hipotecaria y 1.473 del Código Civil. En cuanto al artículo 17, se ha observado en la calificación el principio de prioridad, que no contradice el de legalidad consagrado en el artículo 18 de la propia Ley, y que por medio de la calificación registral previa se impide la inscripción de los actos o contratos que no revistan los requisitos necesarios para su acceso al Registro. En lo referente al artículo 34, de protección al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, para ello sería necesario que se hubiera inscrito el título calificado, cosa que no ha ocurrido por impedirlo la calificación registral, y por cuanto el vicio que impide la inscripción lo es del propio título que se trata de inscribir, con lo que decae la condición de tercero registral protegido. En cuanto al artículo 1.473 del Código Civil, para invocar el mismo sería necesario que el título calificado se hubiera inscrito antes de haber sido presentado el contradictorio del asiento de presentación número 972 del diario; presentación ésta que, por las razones alegadas, ha impedido el despacho del documento cuya calificación se recurre. Que, por todo lo expuesto, procede mantener la calificación registral impugnada.

V. El Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia confirmó la nota del Registrador fundándose en que es reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con el

artículo 104 del Reglamento Hipotecario, que se deben considerar los asientos de presentación vigentes, con la finalidad de procurar el mayor acierto posible en la calificación y evitar que obtengan protección del Registro actos o contratos ineficaces, y esto es precisamente lo que hizo el Registrador para adoptar la decisión que se ha recurrido.

VI. El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el artículo 104 del Reglamento Hipotecario sólo autoriza al Registrador a denegar o suspender la inscripción cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito, lo que en el caso que se contempla no ocurre, y más bien de los documentos presentados correlativamente para llegar a la inscripción de la compraventa efectuada por «Mavirt, S. L.», y posterior hipoteca unilateral, resulta un tracto sucesivo perfecto e irreprochable, y que no ofrece duda alguna que pueda impedir su inscripción, ya que, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en este caso, el derecho de propiedad figura inscrito, sin contradicción, a favor de las personas que lo transmiten, y según dicho artículo, sólo en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión, los Registradores denegarán la inscripción, aclarando el artículo 25 de la Ley Hipotecaria que la preferencia de las inscripciones viene determinada por la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos. Que cuando la jurisprudencia que interpreta el artículo 104 del Reglamento Hipotecario viene indicando que el Registrador, para calificar, podrá tener en cuenta dos documentos presentados en el Registro, se refiere a los documentos que por sí pueden impedir la inscripción de los previamente presentados, pero no cuando se trata de supuestos de venta del mismo bien a diferentes compradores, pues esta circunstancia está regulada en el artículo 1.473 del Código Civil, teniendo en cuenta que la fecha de presentación del diario del Registro es la que se ha de considerar como fecha de inscripción. Cualquier otra circunstancia respecto del segundo adquirente quedará para el juicio ordinario ante la jurisdicción civil.

B) *Fallo de la resolución.*—La Dirección General acuerda revocar tanto el auto presidencial como la nota del Registrador, basándose para ello en los siguientes

C) *Fundamentos de Derecho.*—Vistos los artículos 1.473 del Código Civil; 17, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, y 104, 111 y 432 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

El 16 de septiembre de 1986, y al número 566 del tomo 88 del libro diario, se presenta escritura otorgada el 1 de abril de 1986, por la que don Florencio de Miguel Galín, en representación de don José Cervelló Benavent y su esposa, doña Isabel de Miguel Galín, vende a «Mavirt, S. L.», una cuarta parte indivisa de ciertas fincas, y se acompaña a la misma otra de ratificación de esa venta otorgada por doña Isabel el 7 de agosto de 1986.

Con fecha 15 de octubre de 1986, y bajo el asiento 972 del diario, se presenta otra escritura otorgada el 15 de febrero de 1983, por la que don José Cervelló Benavent y su esposa vendían la misma cuota indivisa de las citadas fincas a doña Pilar Redondo González.

El Registrador, en vista de este último título, suspende la inscripción

de aquél y, en aplicación del artículo 104 del Reglamento Hipotecario, lo remite al Juzgado a los efectos legales pertinentes por apreciar la posible existencia de un delito de los tipificados en el artículo 531 del Código Penal.

2. En la actuación del Registrador deben distinguirse dos extremos: La comunicación a la autoridad judicial de la posible existencia de un delito con la consiguiente remisión de títulos, y la suspensión, por este motivo, de la calificación registral. Nada hay que objetar en cuanto al cumplimiento por el Registrador de sus deberes de colaboración con la justicia, si bien debe procurar no enviar los documentos originales, propiedad de las personas cuya inocencia se presume, cuando en sí no constituyan cuerpo o prueba insustituible del hecho delictivo. Mas no ocurre lo mismo en cuanto a la actitud del Registrador de suspender la calificación, pues la eventual remisión no puede excusar al Registrador de su deber de formular la calificación procedente durante la vigencia del asiento de presentación —que puede ser prorrogada en el supuesto previsto en el artículo 432, 1.º, d)—, de modo que la posible sospecha delictiva no puede configurarse como defecto ni obstaculizar la inscripción. Así resulta: a) Del propio artículo 104 del Reglamento Hipotecario, sobre todo cuando aclara que tal remisión no implica ni prórroga ni suspensión del asiento de presentación correspondiente. b) De la posible compatibilidad entre la verdadera existencia de un hecho delictivo y la validez y eficacia civil del acto calificado. c) De la carencia de potestad jurisdiccional del Registrador, que le impide deducir de una simple sospecha efectos definitivos, como sería la caducidad del asiento de presentación, al no ser calificado el título ni suspendida ni prorrogada su vigencia, con el riesgo subsiguiente de pérdida de prioridad registral.

D) COMENTARIO.—1. *Esquema de la resolución.*—Su SUPUESTO DE HECHO es el siguiente: Una escritura de venta de cuotas indivisas —otorgada por el representante de los esposos vendedores— se presenta en el Registro, y después se presenta otra escritura de venta de cuotas de fecha anterior —otorgada por los propios vendedores—; estamos, pues, ante uno de los típicos ejemplos puestos por la doctrina —doble venta por dueño y representante— para explicar que la doble venta no implica necesariamente un delito (por ejemplo, GARCÍA CANTERO en sus comentarios al artículo 1.473 del Código Civil, tomo XIX de los «Comentarios...», RDP).

En la NOTA, el Registrador dice que «... *por implicar tales documentos el supuesto de doble venta, tipificado en el artículo 531 del Código Penal, se suspende la inscripción solicitada...*»; conviene recordar que —de forma indudable tras la reforma de 1982— no cabe suspender el asiento de presentación —ni la inscripción— por la remisión del documento a la autoridad judicial correspondiente en el caso del artículo 104 del Reglamento Hipotecario; además, del citado precepto resulta claramente que la nota que se pondrá *al pie del título* será la de denegación o suspensión de la inscripción, según proceda, puesto que la remisión del título a la autoridad judicial sólo deberá causar una nota, expresiva de tal circunstancia, que deberá extenderse *al margen del asiento de presentación* y no al pie del título.

En el INFORME, el Registrador afirma que «... *basta para aplicar el citado artículo 104 que en los documentos cuya inscripción se pretende aparezca, prima facie, la concurrencia de las circunstancias tipificadoras*

del delito...; a través de la resolución no conocemos el contenido de los documentos cuya inscripción se pretendía, pero resulta difícilmente imaginable que de una escritura de venta resulten, ni siquiera *prima facie*, el cúmulo de circunstancias tipificadoras del delito que exige el Tribunal Supremo (1).

En el AUTO DEL PRESIDENTE, que confirma la nota del Registrador, se dice que «...es reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con el artículo 104 del Reglamento Hipotecario...»; tal aseveración de reiterada doctrina puede crear cierto desasosiego si, como es el caso, sólo encuentro una resolución que, indirectamente, se refiere al mismo supuesto que la comentada; las demás sólo contemplan —como veremos—, no el supuesto del artículo 104 del Reglamento Hipotecario, sino al caso en que un Juez ordena, a la vista del sumario que instruye, que el Registrador se abstenga de practicar operación alguna sobre determinado documento presentado en el Registro. (En la resolución que motiva estas líneas, la Dirección General no invoca ninguna resolución precedente en el visto de sus fundamentos; eso me tranquiliza.)

2. *El esporádico vértigo de la prioridad formal.*—No es difícil comprender que cualquier Registrador, a la vista de una doble venta cuyas escrituras han sido presentadas en el Registro por orden inverso al de su otorgamiento, sienta ciertos reparos al proceder a inscribir, de acuerdo con el principio de prioridad formal, el título de fecha posterior, denegando, a renglón seguido, la inscripción del título otorgado antes, pero presentado después en el Registro.

Es cierto que tan clara confrontación entre la prioridad formal y la sustantiva puede crear cierta tensión, incluso en profesionales que, como nosotros, estamos preparados para afrontar, casi cotidianamente, los permanentes contrastes que se presentan entre dos realidades —la registral y la extrarregistral— y entre dos sistemas sustantivos —el correspondiente a la propiedad inmobiliaria inscrita y el pertinente a la no inscrita—.

Sin embargo, debemos tener muy claro —a mi juicio— que aquellos reparos humanos entran en contradicción abierta —cuando se trata de la doble venta— con el sistema civil de transmisión del dominio y, sobre todo, con la médula espinal de nuestro sistema hipotecario. De ahí que si aceptamos, con toda la doctrina, que la calificación registral no debe estar basada en criterios morales, deberemos admitir también que, ante el hipotético vértigo que la drástica aplicación del principio de prioridad formal

(1) Dice el Tribunal Supremo, en Sentencia de 26 de abril de 1988, en su fundamento de derecho tercero, que como elementos configuradores del delito de estafa suelen enumerarse los siguientes: a) un engaño precedente o concurrente, alma y sustancia de la estafa, antes traducido en algunos de los artificios incorporados al listado del que el Código Penal hacía mención y hoy concebido con criterio de laxitud, sin recurrir a enunciados ejemplificativos, dada la ilimitada variedad de supuestos que la vida real ofrece; b) dicho engaño ha de ser bastante, es decir, suficiente y proporcional para la consecución de los fines propuestos; c) producción de un error esencial en el sujeto pasivo, desconocedor o con conocimiento deformado del vicio de la voluntad facilitador del desplazamiento patrimonial que le subsigue; d) acto de disposición patrimonial con el consiguiente y correlativo perjuicio para el disponente; e) nexo causal o relación de causalidad entre el engaño provocado y el perjuicio experimentado; y f) la dinámica del infractor ha de hallarse presidida por ánimo de lucro.

Por su parte, para el caso concreto de la doble venta y la estafa, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 1988 traza un complejo cuadro de dolos —antecedentes o consecuentes— para dilucidar si estamos ante un caso de delito o de ilícito civil («a dilucidar según las prescripciones del artículo 1.473 del Código Civil», dice el Tribunal Supremo); y también atiende el juzgador a la necesidad de indagar si ha habido o no tradición en la primera venta, puesto que en caso negativo, ninguna doble venta o delito habrá tras la segunda, según la sentencia que invocamos; casos algunos de ellos en que, para el Tribunal Supremo, el único engaño es para el Registrador (que favorece al que primero inscribe con mala fe...).

pueda causarnos, la única reacción permitida será el cumplimiento de la Ley, que, en el caso contemplado, clara y reiteradamente, nos ordena inscribir, o denegar o suspender; y solamente cuando del título presentado resulte haberse cometido un delito (¿hipótesis factible?), deberemos —además de calificar, no en lugar de— dar parte a la autoridad judicial.

Ese es el verdadero sentido del artículo 104 del Reglamento Hipotecario, puesto claramente de manifiesto por la reciente Resolución de 14 de julio de 1988, cuya importancia radica, a mi juicio, en ser *la primera que resuelve directamente el caso a que el precepto reglamentario se refiere* (a menos que lo precipitado de estas líneas hayan hecho incurrir a su autor en alguna omisión, cuya denuncia hallará cumplido espacio en las páginas de esta publicación, que nace, fundamentalmente, no para consagrar dogmas jurídicos ni para ungir sabia cabezas, sino para invitar al grar dogmas jurídicos ni para ungir sabias cabezas, sino para invitar al vanecimiento por boca ajena de nuestros propios errores).

Naturalmente que el verdadero supuesto que contempla el artículo 104 del Reglamento Hipotecario —que del mismo título resulte la comisión de un delito— será difícil que se presente en la realidad, como ya apuntaba MORELL cuando decía que la causa ilícita, por no resultar del documento mismo, no puede entrar en la apreciación del Registrador (2) (ello, unido a lo innecesario del precepto, abona mi opinión de que éste debería suprimirse); y, sin embargo, últimamente, se habla mucho del precepto reglamentario con ocasión de la doble venta; eso, unido a la aparición de las dos resoluciones sobre el tema, nos sugiere la conveniencia de exponer a la consideración de todos nuestros lectores estas reflexiones sobre el artículo 104 del Reglamento Hipotecario de forma «periodística», es decir, aportando algunos materiales inconexos con la esperanza de que sean coherentemente ensamblados —o despreciados— por algún paciente lector interesado y listo.

3. *El artículo 104 del Reglamento Hipotecario.*—El actual artículo 104 del Reglamento Hipotecario se arrastra en nuestra legislación hipotecaria, sin solución de continuidad, desde el primer Reglamento de 1861, y, curiosamente, sin haber sufrido variación alguna en el aspecto que nos interesa, como resulta de la lectura de los textos de los correspondientes artículos de los sucesivos Reglamentos Hipotecarios (3). Baste decir, como síntesis

(2) MORELL Y TERRY, en el comentario al artículo 118 de la Ley Hipotecaria de 1909 (tomo II, página 279, 2.ª edic., de 1927), transcribe el artículo 79 (hoy 104) del Reglamento Hipotecario de 1915, pero no hace ningún comentario al respecto; sólo de pasada dice que la calificación no ha de atender a consideraciones de orden moral... y que la causa ilícita, por no resultar del documento mismo, no puede entrar en la apreciación del Registrador ni ser calificada. También en sus comentarios al artículo 65 (III, pág. 204) insiste en que la CAUSA ILÍCITA u opuesta ya a las leyes, ya a la moral, escapa por regla general a la calificación del Registrador. «Véase —dice— el artículo 79 (hoy 104) del Reglamento. No obstante, si resultare claramente la ilegalidad de la causa en el acto o contrato presentado a inscripción, debe tenerse presente que con arreglo al artículo 1.275 del Código, la obligación no produce efecto alguno». En consecuencia, el Registrador, en estos rarísimos casos, denegará la inscripción por el defecto insubsanable de nulidad del acto o contrato, que resultará del documento, sin perjuicio de que, a renglón seguido, «dé parte» a la correspondiente autoridad judicial... Es decir, no sólo denegará la inscripción, sino que además dará parte...

(3) Art. 58 R. de 1861: «Los Registradores no solamente negarán la inscripción de todo título que contenga faltas que la impidan, tomando o no anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley, sino que cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito darán parte al Juez, remitiéndole el documento presentado».

Art. 58 R. de 1870: «Los Registradores no solamente negarán la inscripción de todo título que contenga faltas que la impidan, tomando o no anotación preventiva, SEGUN CORRESPONDA, sino que cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito darán parte A LA CORRESPONDIENTE AUTORIDAD JUDICIAL, remitiéndole el documento donde resulte».

Art. 79 R. de 1915: «Los Registradores no sólo negarán O SUSPENDERAN la inscripción de todo título CUANDO ASI PROCEDA, tomando o no anotación preventiva, sino que cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito darán parte a la correspondiente autoridad judicial, con

de la evolución reglamentaria del precepto, que es en el Reglamento de 1915 donde se innova la obligación del Registrador de hacer constar, por nota al margen del asiento de presentación, que el documento ha sido remitido a la autoridad judicial correspondiente, y que es en la reforma del Reglamento Hipotecario, de 12 de noviembre de 1982, cuando se añade el inciso final expresivo de que tal nota no implica suspensión o prórroga de la vigencia del asiento de presentación.

De una lectura no precipitada del precepto, en sus sucesivas redacciones, poniendo en relación el «*no solamente*» de los textos de 1861 y 1870, o el «*no sólo*» de los de 1915 y siguientes, con el «*sino que*» de todos ellos, claramente resulta que su correcta interpretación no es otra que la siguiente: el Registrador, además (y después) de calificar, suspendiendo o denegando, DARA PARTE —expresión ciertamente neutral— a la autoridad judicial, etc. Así lo ha venido a confirmar la Resolución de 14 de julio de 1988, cuya doctrina viene a corregir —indirecta y acertadamente, a nuestro juicio— algunas interpretaciones doctrinales del artículo 104 del Reglamento Hipotecario, como pasamos a ver.

4. *La doctrina.*—Los hipotecaristas se refieren muy de pasada al actual artículo 104 del Reglamento Hipotecario, sin duda, por su aplicación infrecuente:

CHICO Y ORTIZ («La doble o múltiple venta, el delito y la calificación registral», *Lunes* 4,30, núm. 4, págs. 23 y sigs.) dice, en base a los caracteres de la calificación (ineludible, independiente e individual), que el Registrador que se abstiene de calificar invocando el artículo 104 del Reglamento Hipotecario, trata de desplazar «*no ya sólo el hecho de la calificación (que es ineludible), sino la responsabilidad*».

AVILA ALVAREZ (págs. 165 y 166 de sus «Comentarios a las reformas hipotecarias de 1982-1984») escribe: «*A nuestro juicio, en el caso de delito, se inscribirá o denegará o suspenderá la inscripción, según que el delito sea irrelevante para la validez del acto (y no existan defectos) o constituya defecto insubsanable..., y además se remitirá el documento a la autoridad judicial haciendo constar esta remisión al margen del asiento de presentación para que en todo momento se sepa por qué no cumplió el Registrador su obligación de devolver aquél al presentante*». (Y añade: «*Entender que si hay delito procede en todo caso denegar o suspender la inscripción... es demasiado simplista...*»). En el mismo sentido, la resolución excusa de estas reflexiones.)

ROCA SASTRE (tomo II, pág. 263, edic. 6.ª, de 1968) afirma —con la ambigüedad que nunca empaña su genio—: «*Aunque el Registrador sospeche o tenga la seguridad (!) de que se ha cometido un delito con ocasión del título que pretende su inscripción, ésta no puede ser negada por aquél, salvo que la comisión del delito resulte del mismo título, en cuyo único caso, según el artículo 101 del Reglamento Hipotecario (hoy 104), rechazará (¿denegará?) la inscripción, dará parte a la correspondiente autoridad judicial, con remisión del documento respectivo...*» (los entre paréntesis son míos).

Es BUENAVENTURA CAMY quien —antes y después de la reforma de 1982— mantiene una postura claramente contraria a la que —desde la resolución

remisión del documento respectivo, Y HARAN CONSTAR ESTA CIRCUNSTANCIA AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACION».

Art. 101 R. de 1947: Idéntico al 79 del R. de 1915.

que motiva estas reflexiones— tendremos que entender por correcta. Este autor —en las ediciones anteriores a 1982— era de la opinión de que el asiento de presentación, tras la nota a su margen puesta en el caso del artículo 101 (hoy 104), «*prorrogará su vigencia hasta la terminación del procedimiento que aquélla (la remisión del documento al Juez) origine*»; afirmación que «arrastra» literalmente en la 3.ª edición, de 1983 (tomo V, página 583), ahora tras la reforma de 1982, que claramente fija lo contrario [sin perjuicio de que, como dice AVILA, y también la reciente resolución, quepa una prórroga por la vía indirecta del art. 432, 1, d), del Reglamento Hipotecario].

La confusión de CAMY bien puede derivar de una incorrecta aplicación de la doctrina de la Resolución de 2 de diciembre de 1944, que —como otras, según veremos— fue dictada para el caso de que el Juez ordena al Registrador que se abstenga de operar, doctrina a la que el autor llega incluso a volver del revés, supuesto que si la Dirección General interpretó el artículo 104 en el sentido que interesaba para resolver el supuesto planteado —haciendo decir al precepto reglamentario lo que no decía para el supuesto que él mismo contemplaba, pero que debería decir para poder aplicarse analógicamente al caso que se ventilaba—, CAMY (en el tomo y página citados) pretende que diciendo el artículo 104 lo que no dice para su propio supuesto —que el Registrador se abstenga de calificar— ello es también aplicable al caso del mandato judicial; en efecto, el autor afirma: «*Análogo supuesto (al del art. 104) es el de que el Registrador conozca la comisión del delito en los documentos presentados por comunicación que le dirija al efecto el Juzgado o Tribunal que conozca de aquél*». (Dejamos a un lado el examen de la pretendida analogía —para mí inexistente— puesta en juego tanto por la Resolución de 2 de diciembre de 1944 como por CAMY; lo hacemos siguiendo el ejemplo de la Resolución de 20 de abril de 1925: «*sin necesidad de resolver si hay o no analogía perfecta entre el expresado supuesto —el del artículo 79 del Reglamento Hipotecario, hoy 104— y el provocado por la orden judicial*»...)

5. *La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.*—Para concluir, expongo cronológicamente las diversas resoluciones que en precipitada búsqueda he encontrado —ninguna dictada directamente para resolver el supuesto del artículo 104 del Reglamento Hipotecario—, sometiéndolas a la reflexión de los lectores:

Resolución de 19 de diciembre de 1879: Se refiere al supuesto de una escritura de venta en la que, según la nota del Registrador, «no se acredita el estado de viudedad de doña... (compradora); teniendo el que suscribe fundados motivos para creer que es casada y su marido se halla ausente de la isla de Cuba, debiendo para extinguir toda duda presentar la correspondiente partida de defunción...». También se aducía la falsedad cometida en cierta nota puesta en un documento privado relacionado con aquella escritura.

El Presidente, que en la cuestión de fondo (tracto sucesivo) da la razón al Registrador, dice que, efectivamente, puede pedir la comprobación del estado civil de la compradora; pero respecto a la posible falsedad cometida en el documento privado, el Registrador debe limitarse «al cumplimiento, en su caso, del artículo 58 (hoy 104) del Reglamento General».

La Dirección General también confirma la nota en lo referente al tracto, pero en lo demás establece que «los Registradores sólo deben calificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras»...

y, por tanto, carece el Registrador de atribuciones para exigir nuevos documentos..., sin perjuicio de formular la oportuna denuncia ante los Tribunales si se hubiere cometido el delito de falsificación u otro cualquiera... Y respecto de la simulación de la nota del documento privado, añade que no pudiendo resultar ésta del título presentado, no puede apreciarse por el funcionario para el efecto de calificar la validez o nulidad del contrato celebrado, a reserva de denunciar el hecho a los Tribunales...

Resolución de 20 de abril de 1925: Se suspende la inscripción de una escritura de venta por ordenarlo así un Juez de Instrucción (que conoce de una querrela interpuesta contra la vendedora por persona que dice ser dueña de la finca vendida), haciéndose constar así por nota al margen del asiento de presentación; el comprador recurre, alegando que «el Registrador no ha debido prestar obediencia al improcedente requerimiento del Juzgado..., sino inscribir el documento... y acudir en queja contra la imposición de que era objeto».

El Registrador, en su informe, alega que si, conforme al artículo 79 del Reglamento Hipotecario —hoy 104—, el Registrador, cuando entienda o sospeche que el documento pueda motivar delito, tiene obligación de remitirlo a la autoridad judicial, «es evidente que con mucha más razón debe suspender su inscripción, si de un modo oficial y auténtico consta la promoción de sumario judicial por la supuesta comisión de tal delito»...

El Presidente de la Audiencia confirma la nota del Registrador y la Dirección General considera que «sin necesidad de resolver si hay o no analogía perfecta entre el expresado supuesto (el del art. 79 del Reglamento Hipotecario, hoy 104) y el provocado por la orden judicial..., una nota que acredita haberse suspendido su inscripción por haberlo ordenado así el Juez..., se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales como una especie de anotación por tiempo ilimitado...». (Postura un poco sesgada, quizá porque, como decía el auto del Presidente de la Audiencia, «no es dable en un recurso gubernativo de la índole del presente reformar o revocar un acuerdo dictado por el Juez de Instrucción, ... si no se han de invadir atribuciones que la Ley reserva al Tribunal a quo previo el ejercicio de los recursos que regula la Ley de Enjuiciamiento Criminal»...)

Resolución de 27 de diciembre de 1930: Solicitada por ciertos herederos la inscripción de una escritura de partición, el Registrador deniega la inscripción respecto de una finca que aparece inscrita en el Registro a favor del padre de los herederos, en virtud de otra copia de la citada escritura de partición; los herederos alegan que en la copia de la escritura que causó la inscripción a favor de su padre se cometió falsedad al adjudicar a aquél la finca; el sustituto del Registrador informa que los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales...: El Presidente confirma la nota y los recurrentes se alzan acompañando a su escrito copia de la escritura relacionada para tratar de demostrar la falsedad, en la que «se ven raspaduras y añadidos burdamente hechos a fin de cambiar las adjudicaciones».

El considerando tercero de la resolución establece que: «Considerando que el artículo 79 (hoy 104) del Reglamento Hipotecario, a cuyo tenor... no es aplicable al caso particular de este recurso, porque la copia en que figuran las raspaduras y añadidos a que se refiere el apelante ha sido unida al expediente en trámites de apelación; pero dadas las afirmaciones categóricas que en tal escrito se formulan, procede que antes de ejecutar este recurso y de desglosar o devolver los documentos públicos en que se apoya, se pongan en conocimiento del Ministerio Fiscal las alteraciones

y enmiendas en cuestión, haciendo constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación».

Resolución de 2 de diciembre de 1944: Se trata del caso de que el Juez, apreciando la posible existencia de un delito de falsedad en un documento —presentado en el Registro—, ordena al Registrador que se abstenga de practicar operación alguna; la Dirección General, invocando por analogía el artículo 79 del Reglamento Hipotecario, dice que sí, que se abstenga, presentando el documento y prorrogando el asiento hasta que se termine el sumario; dice: «3.ª *El artículo 79 del propio Reglamento ordena al Registrador que se abstenga de realizar operación alguna si resultare del título presentado la comisión de un delito*». También se predica, por el Presidente de la Audiencia, para este supuesto, el deber del Registrador de abstenerse de calificar... (La mala interpretación del precepto hecha posteriormente por alguna doctrina bien puede arrancar de la mala interpretación del mismo que esta resolución hace, al hacer decir al artículo 79 del Reglamento Hipotecario —actual 104— lo que no dice, con el fin de utilizar el precepto para un supuesto distinto del contemplado por la norma, de acuerdo con una pretendida analogía que ya fue puesta en entredicho por el propio Centro Directivo en la expuesta Resolución de 20 de abril de 1925.)

Resolución de 18 de junio de 1947 (muy de pasada): «... La calificación de los Registradores está, en general, muy restringida, cuando se trate de testamentos que acepten como válidos los interesados en los mismos, a no ser que la causa que los invalide sea un delito perseguible de oficio»... (tomo III, págs. 37 y 59, edic. 1984).

ENRIQUE COLOMER SANCHO
Registrador de la Propiedad