

La vigencia del asiento de presentación en nueva Ley Hipotecaria de Puerto Rico

A Luis Moisset de Espanes, muy especialmente.

Con fecha 8 de agosto de 1979, se aprobó la Ley número 198, que deroga la Ley Hipotecaria de 1893. La nueva normativa, dirigida, según intención legislativa no expresada exactamente, a «modernizar» el sistema registral y superar los «arcaísmos» de la legislación anterior, parece crear múltiples problemas al intérprete. Ciertamente, no es ahora el momento adecuado para tratar de los mismos; pero sí puede elegirse uno de los *menores* que se ofrecen, cual es la vigencia que tenga el asiento de presentación. Que este punto pueda ser un problema, pone de manifiesto los «méritos» de la nueva normativa.

Naturalmente, esta apreciación inicial que se avanza parte de un presupuesto fundamental, cual es el impuesto por los principios de hermenéutica de un sistema de Derecho codificado, que reclama del legislador unas maneras determinadas de confección legislativa.

También es cierto que el influjo del Derecho norteamericano —pero, sobre todo, los intereses económicos que gravitan sobre los inmuebles— ha dejado profunda huella en Derecho portorriqueño, y no es menos cierto que la jurisprudencia, asumiendo una función única en cualquier sistema jurídico, al erigirse en reina y señora de qué sea eso que ella llama Derecho portorriqueño, ha venido a confeccionar un sistema, que no diré jurídico, en que la pauta jurisprudencial se sitúa por encima de la propia Ley.

Esta situación pudo permitir en su día que al modificarse el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, para admitir la registración de los títulos con

defecto subsanable sin necesidad de subsanación alguna, al hundirse en la práctica en principio de legalidad —que se alejó de las reglas debidas del juego—, creó unas maneras de registración y de calificación incomprensibles para cualquier sistema jurídico serio. Pero esa práctica pudiera explicar el sentido de la nueva Ley, que carece de sentido ante un enfoque jurídico, por poco técnico que sea.

Aquella práctica generalizada vino en consistir, expresada a grandes rasgos, en lo siguiente. Presentado un título al Registro, y extendido el oportuno asiento de presentación, éste quedaba dilatado, sin sujeción a plazo alguno, no empece lo preceptuado en la Ley o en su Reglamento. Con frecuencia, el título presentado adolecía de defectos, que el Registrador venía a comunicar por vía oficiosa, procediendo el Notario, ya a corregir (?), ya a ampliar la consulta al Registrador, hasta que, si había acuerdo, se procedía a inscribir, o si había discrepancia, se procedía a rechazar el título, oportunamente calificado oficialmente, a efectos del recurso gubernativo. Por su parte, el Tribunal Supremo, con competencia exclusiva respecto de dicho recurso, nunca se ha recatado de lanzar sus diatribas contra el Registrador, ante pretensiones sensatas de no acceder al Registro títulos con defectos, bajo la excusa de que «al Registro se va a buscar protección, no obstáculos».

Se explica entonces, en parte, que redactado el nuevo texto legal por Registradores no conocedores de su función, hayan pretendido convertir aquella «realidad» en texto legal. Resultando así que lo que podía tener algún sentido oficiosamente, deviene en absurdo cuando se eleva a la categoría de Ley. Naturalmente, y siempre, partiendo de la premisa de que la técnica de interpretación tiene sus exigencias.

* * *

Establece el artículo 52 de la Ley que «el término del asiento de presentación caducará a los sesenta días a partir de la notificación por defecto del documento presentado» (1). Tan tajante afirmación del párrafo se-

(1) Artículo 52.—Se registrarán los documentos dentro de los sesenta días siguientes a su presentación, o de corregidas las faltas que se hayan señalado, o de radicado el Escrito de Recalificación, excepto cuando medie justa causa, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento. Dentro del mismo término notificarán las faltas y actuarán respecto de los títulos defectuosos, conforme al artículo 69.

El término del asiento de presentación caducará a los sesenta días, a partir de la notificación por defecto del documento presentado. No obstante, quedará interrumpido dicho término cuando dentro del mismo ocurran cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1.º Se corrija el defecto notificado, según lo dispuesto en el artículo 69.
- 2.º Se radique ante el Registrador el escrito solicitando recalificación, que dispone el artículo 70.

gundo del precepto citado está, sin embargo, negada por el párrafo primero, a cuyo tenor: «se registrarán los documentos dentro de los sesenta días siguientes a su presentación o de corregidas las faltas que se hayan señalado, o de radicado el Escrito de Recalificación, excepto cuando medie justa causa, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento». Dentro del mismo término notificarán las faltas y actuarán respecto de los títulos defectuosos conforme al artículo 69 (énfasis añadido).

La combinación de ambos preceptos permite deducir que el plazo de vigencia del asiento de presentación es de sesenta días, pero que ese término puede comenzarse a computar: a) desde la presentación del documento; b) del momento en que quedan corregidas las faltas; c) de sometido el escrito de recalificación (*sic*); d) cualquier otro término que el Reglamento fijará en su momento, si mediare justa causa.

Por consiguiente, dado que el comienzo del cómputo del plazo de vigencia depende de otro factor que determina el inicio, parece obvio aseverar que, por el momento, no existe plazo de vigencia del asiento de presencia, en el sentido de un plazo exacto, general, conforme, y sin perjuicio de las ampliaciones que puedan admitirse conforme con la Ley.

Pero el párrafo segundo del artículo 52 parece abrir la puerta a un problema diverso —o quizá adicional—, al determinar la suspensión de la interrupción del plazo de vigencia de la presentación, «cuando *dentro del mismo* ocurran cualquiera de las siguientes situaciones:

1.^a Se corrija el defecto notificado, según lo dispuesto en el artículo 69.

2.^a Se radique ante el Registrador el escrito solicitando recalificación, que dispone el artículo 70.

3.^a Se tome anotación preventiva por sesenta días, dispuesta en el artículo 71.

4.^a Se recurra gubernativamente, de acuerdo al artículo 76» (énfasis añadido).

Podemos dejar de lado la enumeración, por cuanto las cuatro hipótesis no son otra cosa que cuatro fases de un mismo proceso, como se deduce claramente de la lectura de los artículos 69, 70, 71 y 76 (2).

3.^o Se tome anotación preventiva por sesenta días, dispuesta por el artículo 71.

4.^o Se recurra gubernativamente, de acuerdo al artículo 76.

El Registrador hará constar la interrupción del término, así como la caducidad, por nota fechada en el Diario al margen del asiento de presentación.

(2) Artículo 69.—Si el Registrador observare alguna falta en el documento, conforme al artículo anterior, notificará su calificación por escrito al presentante y al Notario autorizante, si así se pidiere en el asiento de presentación, dentro de se-

Pero no deja de ser curioso y problemático que el párrafo segundo del artículo 52 señale la ampliación del plazo del asiento de presentación cuando, «dentro del mismo», esto es, dentro de plazo, se corrija el defecto notificado. Porque si se corrige el defecto dentro de plazo, no se ve razón alguna para determinar la ampliación del mismo. Corregido el documento, procede la inscripción. Lo sensato es dilatar el plazo para corregir defectos por decretarse la suspensión de la inscripción misma. Ciertamente, pudiera pensarse en dilatar el plazo cuando el Registrador señala un defecto subsanable, para dar la oportunidad de subsanarlo; lo cual, si

senta días de la fecha de dicho asiento de presentación, bien por entrega personal o por correo, para que corrijan la falta durante el plazo de sesenta días, a partir de la fecha de la notificación.

La notificación deberá contener todos los motivos legales en que se basa la calificación. La notificación se hará constar por nota fechada en el asiento de presentación y al pie del documento notificado, firmando dicha nota el Registrador, cumplido lo cual quedará perfeccionada.

Si se hiciere más de una notificación, se comenzará a contar el plazo desde la última.

De no ser subsanado el defecto y expirado el plazo de sesenta días, el Registrador extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento.

Artículo 70.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el presentante o el interesado que no esté conforme con la calificación del Registrador podrá, dentro del término improrrogable de veinte días siguientes a la fecha de la notificación, radicar personalmente con el Registrador o remitirlo por correo certificado, un escrito solicitando recalificación, exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos en que apoya su recurso y una súplica específica de lo que interesa. Transcurridos los veinte días se entenderán consentidos los defectos señalados por el Registrador.

Si se hubiere consentido la calificación del Registrador, con arreglo a lo dispuesto en el párrafo anterior, y el interesado intentase corregir los defectos apuntados dentro del término que concede el artículo 69, sólo se podrá recurrir gubernativamente de la denegatoria al efecto de determinar si los defectos señalados fueron corregidos.

Artículo 71.—Si recibida la solicitud de recalificación, el Registrador decidiera mantener su calificación original, dentro de un término de treinta días denegará la inscripción solicitada, extendiendo en su lugar anotación preventiva sobre la finca afectada, en la cual expresará los motivos legales para tal anotación, que deberán ser los mismos contenidos en la notificación de la calificación. Esta anotación preventiva tendrá un término de duración de sesenta días, a partir de su fecha.

La denegatoria se notificará en esa misma fecha, en la forma expresada en el artículo 69, y se hará constar en el asiento de presentación y al pie del documento.

Artículo 76.—Todo interesado podrá recurrir ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico contra la calificación final del documento hecha por el Registrador denegando el asiento solicitado. No obstante, no podrá interponer el recurso quien no haya radicado oportunamente el escrito que dispone el artículo 70, solicitando la recalificación, excepto cuando mediere el intento de corregir defectos previstos en dicho artículo.

También podrá el interesado recurrir gubernativamente cuando habiéndose inscrito el título presentado, el Registrador se negase a reconocer en el asiento, cuando le sea solicitado, todo el valor y efecto legal del título.

bien es viable aprovechando la absurda redacción del texto legal, no deja de ser sorprendente ante un artículo 67, a cuyo tenor «la calificación hecha por el Registrador de los documentos presentados será a los únicos efectos de extender o denegar la inscripción...». Pero no nos fiemos del texto del precepto, porque el artículo 68 añade que «serán faltas que de no corregirse de conformidad con las disposiciones de esta Ley, impiden la registración del título presentado...», haciéndose relación a continuación de defectos que, por la forma de enunciarse, pueden ser así subsanables como insubsanables (3).

Lo dicho, es claro, no tiene gran sentido.

Lamentablemente, el poco que podría tener (siempre en el contexto legal) parece oscurecerse algo más ante la lectura del artículo 69, a la cual invita directamente el artículo 52. Dicho artículo 69 determina que «si el Registrador observare alguna falta en el documento, conforme al artículo anterior» (esto es, de aquellas subsanables que pueden ser insubsanables), «notificará su calificación por escrito al presentante y al Notario autorizante, si así se pidiere en el asiento de presentación, dentro de sesenta días de la fecha de dicho asiento de presentación, bien por entrega personal o por correo, para que corrijan las faltas durante el plazo de sesenta días a partir de la fecha de la notificación». Añadiendo el párrafo tercero del citado artículo 69 que «si se hiciere más de una notificación, se comenzará a contar el plazo desde la última».

Ahora es ya claro de verdad que el asiento de presentación no tiene plazo de vigencia propio, porque el inicio del cómputo se hace depender de la notificación al interesado por el Registrador. Por consiguiente, si el Registrador tarda en comunicar seiscientos días, ése será el plazo de vigencia del asiento de presentación.

Contra esta posibilidad, adquiere sentido relativo el artículo 52, al ordenar que se inscriban los documentos dentro de los sesenta días siguientes a su presentación, dando así la impresión de que el Registrador

(3) Artículo 68.—Serán faltas que, de no corregirse de conformidad con las disposiciones de esta Ley, no impiden la registración del título presentado:

1. Las que afecten los requisitos formales del documento o el acto o contrato en él consignado.
2. Las que produzcan la nulidad de los mismos.
3. Las que se originen de obstáculos del Registro.
4. Las que se funden en las disposiciones de esta Ley.
5. Las que en alguna forma contravengan o no cumplan con las Leyes del país.

Dice el artículo 67: «La calificación hecha por el Registrador de los documentos presentados será a los únicos efectos de extender o denegar la inscripción, anotación, nota o cancelación solicitada, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los Tribunales sobre la validez de los documentos calificados, debiendo atenerse el Registrador a lo que en aquél se resuelva».

notificará siempre antes de los sesenta días de presentado el documento para cumplir con dicha obligación legal. Pero ciertamente, el propio artículo 52 previene ante tal ilusión, al advertir que esa obligación de registrar no opera si se corrigen las faltas, se somete escrito de recalificación o por justa causa.

De otro lado, un Registro que siempre ha funcionado con enorme atraso (siquiera esto sea hoy referible a varias de sus secciones, pero no a todas), no ofrece razón alguna para pensar que no vaya a continuar así por el mero y simple hecho de que se promulgue una nueva Ley, la que, destacadamente, es mucho más flexible que la anterior, al no someter el funcionamiento del Registro a plazo alguno. Por consiguiente, la pretendida obligación de inscribir impuesta al Registrador nada asegura.

Pero, además, la Ley parece presentar dos claras contradicciones en este punto. De un lado, impone la obligación de inscribir dentro de los sesenta días de extendido el asiento de presentación (art. 52, párrafo primero, proposición primera); reconoce que el asiento estará vigente por sesenta días, a contar de la notificación, o de la última si fueren varias (artículo 52, párrafo segundo), y reclama del Registrador notificar dentro de los sesenta días de la fecha de «dicho asiento de presentación» (artículo 69).

¿Qué incongruencias se encierran aquí?

Porque la expresión empleada por el artículo 69 de que el Registrador, si observare alguna falta, «notificará su calificación... dentro de sesenta días de la fecha de dicho asiento de presentación», debiera entenderse en el sentido de que esos sesenta días son el plazo del asiento; criterio que es desbancado por el artículo 52, párrafo segundo, que fija el plazo a contar de la notificación.

Pensemos ahora que el título es idóneo y el Registrador «notifica», esto es, admite el título a registro, estampando en la hoja final del documento el sello de «registrado» y su referencia. Resulta entonces que el asiento de presentación está vigente por sesenta días a contar de esa notificación.

¿Tiene sentido dilatar entonces el plazo? ¿O resulta que el legislador estima que la inscripción comunicada no es notificación?

La lectura reiterada del texto legal, aparte de que provoca conclusiones diversas y dispares en cada ocasión, permite, creo, apreciar la intención del legislador. El problema estriba en que esa intención no tiene sentido alguno y que, en todo caso, afirma el título de este pequeño trabajo: que el asiento de presentación carece de plazo de vigencia propio. Aparte que puede ser indicativa de que el legislador no conoce cómo funciona la legalidad.

Visto el texto legal desde lejos, el sentido que pretende pudiera ser el siguiente:

a) Ante un título idóneo, se inscribe —*procurando* hacerlo dentro de sesenta días a contar de la presentación—. Olvida aquí el texto legal que contra la inscripción del título es dable también recurso gubernativo si, por ejemplo, el asiento resultante no se conforma a lo solicitado por el particular, disparidad que el Registrador no indica en el sello del «inscrito». Esta posibilidad, que se recoge en el artículo 76, párrafo segundo (4), supondría, en todo caso, que el «inscrito» es una «notificación». Con lo cual, nos hallamos ante el caso de documento inscrito y asiento de presentación con vigencia de sesenta días desde la «notificación». Pero es claro, si la inscripción se conforma en todo con lo indicado por el particular, el sello de «inscrito» sigue siendo una «notificación», por lo que el plazo de vigencia del asiento de presentación se extiende por sesenta días, a contar de esa «notificación», innecesariamente, ya que el documento está inscrito y conforme. De ahí deduzco que quizá para el legislador, la «notificación» es algunas, pero no todas las notificaciones que haga el Registrador. Pero puesto que en la Ley el término notificación es unívoco, creo que sería hacer trampa la pretensión de que, según se le antoje a la jurisprudencia, unas comunicaciones serán notificaciones, pero otras no.

b) Ante un título con defecto insubsanable, el Registrador notifica, y notificará cuantas veces lo estime oportuno (art. 52, párrafo segundo), ya que la calificación deja de estar sujeta al principio de unidad del acto. Y entonces tendremos un asiento de presentación que se dilatará según las vicisitudes que deriven de dicha calificación.

c) Ante un título con defecto insubsanable, el Registrador, que sólo califica al efecto de admitir o rechazar la inscripción (art. 67), puede imputar falta que, por subsanarse, no impide la inscripción (art. 68), en cuyo caso, el plazo del asiento de presentación comenzará a contar desde la notificación de dicho defecto.

Queda entonces centrado el tema. Para responder cuál es el plazo de vigencia del asiento de presentación, será necesario determinar las diversas vicisitudes que puedan afectar a un título, para luego concluir cuál es ese plazo. Plazo que, como veremos, no tiene por qué darse. Con ello, aquella pregunta, tan simple e inocente, reclama, para que pueda ser contestada, entrar en todo el proceso de la calificación.

Adentrarse en este análisis puede requerir la determinación previa de una serie de fases (ciertamente, que todas ellas íntimamente involucra-

(4) Ver nota 2.

das), que me voy a permitir diferenciar como si fuese factible considerarlas por separado.

De entrada, se hace necesario distinguir la presentación de dos tipos diversos de documentos ante el Registro: el correspondiente a cualquier título registrable y el relativo a la solicitud de reserva de prioridad.

I. PRESENTACION DE UN TITULO REGISTRABLE

Ante la presentación de un título al Registro, la extensión del plazo de vigencia del asiento de presentación supone un vigor por sesenta días (artículo 69, párrafo primero), plazo que comienza a contarse desde la notificación que efectúe el Registrador (art. 52, párrafo segundo), o desde la última si fueren varias (art. 69, párrafo tercero). Pero ese plazo de sesenta días, aparte los que lleve extendido el asiento de presentación, puede prorrogarse *sine die*, por corregirse las faltas, por someter escrito de recalificación o por justa causa que determine el Reglamento (art. 52, párrafo primero).

Por consiguiente, ese plazo prorrogado puede extenderse:

a) A los propios sesenta días a contar de la notificación, si se corrige el defecto notificado dentro del plazo del asiento de presentación (que, en este sentido, no existe en el texto de la Ley) (art. 52, párrafo segundo, inciso primero).

b) A los días que resulten, si se presenta escrito de recalificación (artículo 52, párrafo segundo, inciso segundo), a que se refiere el artículo 70.

c) A los sesenta días adicionales, más los que puedan resultar posteriormente, por extenderse anotación preventiva, conforme al artículo 71 (artículo 52, párrafo segundo, inciso tercero).

d) A los días que resulten, por consecuencia de interponerse recurso gubernativo, cuya tramitación no está sujeta a plazo (art. 52, párrafo segundo, inciso cuarto).

Presentado el título, procede el Registrador a calificar. Y tal calificación ha de serle comunicada al particular. El Registrador debe notificar dentro de los sesenta días, ¿de vigencia del asiento de presentación? Se añade un interrogante, ya que los sesenta días podrían ser los fijados en el artículo 69, párrafo primero («dentro de sesenta días de la fecha de dicho asiento de presentación»), o tratarse de los sesenta días a que se refiere el artículo 52, párrafo primero («se registrarán los documentos dentro de los sesenta días siguientes a su presentación»). Pero este punto

concreto prefiero reservarlo en su análisis, al tratar de las vicisitudes del título con defecto subsanable.

Calificado el título, procede la notificación. Y, obviamente, dicha notificación puede ofrecer tres alternativas: que el título sea idóneo, que el título adolezca de defectos subsanables o que el título no sea inscribible por adolecer de defectos insubsanables. Veamos cada hipótesis en detalle.

A. *Tratándose de la notificación de título idóneo*, la notificación misma presupone la inscripción (art. 67). Resultando entonces que el Registrador tiene sesenta días para inscribir... lo que ya está inscrito. Naturalmente, hecha excepción de que se esté pensando en comunicar al particular la idoneidad de su título, con independencia del trámite material de extensión del asiento principal de que se trate (?).

B. *Si el título que se presenta adolece de defecto subsanable*, a tenor del artículo 67, resultaría que el Registrador tendría que callarse, admitiendo su registración, o rechazar el título, pues extender o denegar la inscripción solicitada son los «únicos efectos» de la calificación. Pero, como ya se ha dicho, el artículo 68 sale «al quite» admitiendo que pueden existir faltas que, «de no subsanarse», impiden la inscripción. En tal caso, es necesario distinguir que se produzca la corrección dentro de plazo o fuera del mismo (aunque no es conveniente preguntar ahora a qué plazo se está refiriendo la Ley), que no se produzca la corrección o que se someta escrito de recalificación ante el Registrador. Vayamos caso por caso.

1. NOTIFICACIÓN DE DEFECTO SUBSANABLE CON CORRECCIÓN DENTRO DE PLAZO

La posibilidad de corrección queda admitida por el artículo 68, refiriéndose concretamente a la misma el artículo 69, párrafo primero, proposición segunda: «si el Registrador observare alguna falta, conforme al artículo anterior, notificará su calificación por escrito al presentante y al Notario autorizante, si así se pidiere en el asiento de presentación (5), dentro de sesenta días de la fecha de dicho asiento de presentación, bien por entrega personal o por correo, para que corrijan la falta durante el plazo de sesenta días, a partir de la fecha de la notificación». Por consiguiente, cuantos quiera que sean los días que lleve extendido el asiento de presentación, parece claro que, en esta hipótesis, como el Registrador

(5) Hay que suponer que el «si así se pidiere» va referido a notificar al Notario. Si no, no habría notificación, ni término inicial para computar el plazo del asiento de presentación.

tiene que notificar sin plazo (recuérdese que el art. 52 fija sesenta días para inscribir, salvo excepciones, y fija el mismo plazo para notificar las faltas; luego si no hay plazo para inscribir, porque el mismo se comienza a computar desde la notificación, tampoco hay plazo para notificar, pues es la notificación la que señala el inicio), a contar de la notificación se extenderá el plazo por sesenta días, para que, dentro de dicho término, se corrijan las faltas (art. 52, párrafo segundo, proposición segunda), interrumpiéndose automáticamente el plazo (art. 52, párrafo segundo, inciso primero) si la corrección del defecto se produce de conformidad con lo previsto en el artículo 69, que fija el plazo de sesenta días, a contar de la notificación para que se corrijan las faltas (art. 69, párrafo primero). Interesa resaltar aquí la total falta de armonía entre el artículo 52 y el 69, pues mientras el primero impone la interrupción del plazo del asiento de presentación, si el defecto subsanable se subsana dentro del plazo del asiento de presentación, el artículo 69 extiende el plazo del asiento de presentación en sesenta días para que pueda subsanarse.

Pero ante tal hipótesis, dado que el Registrador puede efectuar cuantas notificaciones estime convenientes («si se hiciere más de una notificación», dice el art. 69), cada notificación actuará por su parte, de forma tal que, en dicho caso, quien sepa el plazo de vigencia de ese asiento de presentación puede presumir de «pitoniso» con fama bien ganada. Pero hagamos abstracción de esa incidencia, que permite la presencia de una o de diez mil notificaciones, y continuemos con la situación itinerante del título con defecto subsanable, cuya corrección acepta el particular.

Procediéndose a la corrección dentro del término que pueda existir —y que yo, sinceramente, ignoro y renuncio a averiguar—, la Ley distingue según que la corrección se efectúe dentro de término o fuera del mismo.

Si el defecto se corrige dentro de término, ¿qué ha ocurrido con el título? El artículo 52, párrafo segundo, inciso primero, refiere la hipótesis de defecto corregible al artículo 69, que, como artículo, precede al artículo 72, cuyo párrafo segundo (6) dice: «De ser corregidas las faltas

(6) Artículo 72.—En los casos de los artículos precedentes, si se corrigieren las faltas luego de caducado el asiento de presentación, se hará una nueva presentación y surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

De ser corregidas las faltas objeto de la anotación preventiva dentro del término de su vigencia, se hará una nueva presentación para que la anotación preventiva sea convertida en inscripción definitiva y surtirá sus efectos desde la fecha de la primera presentación. En este caso, se cancelarán de oficio los asientos de títulos contradictorios que se hayan practicado con posterioridad a la anotación.

De corregirse las faltas luego de transcurrido el término de duración de la anotación preventiva, se hará una nueva presentación y surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

Sobre la aparente reiteración de los párrafos primero y tercero, ver luego, en el texto del trabajo.

objeto de la anotación preventiva (7) dentro del término de su vigencia, se hará una nueva presentación» (!) «para que la anotación preventiva sea convertida en inscripción definitiva y surtirá sus efectos desde la fecha de la primera presentación. En este caso, se cancelarán de oficio los asientos de títulos contradictorios que se hayan practicado con posterioridad a la anotación».

A mí se me ocurren algunas cuestiones.

Primera. Si se está aludiendo a títulos con defectos subsanables «objeto de la anotación preventiva», como quiera que esa anotación preventiva (¿u otra?) se recoge en el artículo 52, párrafo segundo, inciso tercero, con referencia al artículo 71, y el artículo 71 supone una previa solicitud del escrito de recalificación (8), que, no admitido en su fondo por el Registrador, provoca la extensión de anotación preventiva previa al recurso gubernativo; y como quiera que el escrito de recalificación lo regula el artículo 70 (9), que vuelve a aludir al artículo 69, habrá que suponer que, ante una calificación con defecto subsanable, se extiende anotación preventiva para que el particular subsane, o que sin extender anotación preventiva, el particular subsana dentro del término señalado (esos sesenta días, a contar de la notificación), en cuyo caso, a virtud del artículo 52, párrafo segundo, inciso primero, se interrumpe el plazo de vigencia del asiento de presentación (lo que es innecesario) sin extenderse anotación alguna, lo que implica que el artículo 72, párrafo segundo, no contempla la hipótesis de corrección dentro de plazo, sino otra de corrección con anotación preventiva de falta subsanable. Y la única situación en que esto parece producirse es la hipótesis del artículo 71, que

(7)Cuál sea esta anotación, luego se verá.

(8) Artículo 71.—Si recibida la solicitud de recalificación, el Registrador decidiera mantener su calificación original, dentro de un término de treinta días denegará la inscripción solicitada, extendiendo en su lugar anotación preventiva sobre la finca afectada, en la cual expresará los motivos legales para tal anotación, que deberán ser los mismos contenidos en la notificación de la calificación. Esta anotación preventiva tendrá un término de duración de sesenta días, a partir de su fecha.

(9) Artículo 70.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el presentante o el interesado que no esté conforme con la calificación del Registrador podrá, dentro del término improrrogable de veinte días siguientes a la fecha de la notificación, radicar personalmente con el Registrador o remitirlo por correo certificado, un escrito solicitando recalificación, exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos en que apoya su recurso y una súplica específica de lo que interesa. Transcurridos los veinte días, se entenderán consentidos los defectos señalados por el Registrador.

Si se hubiere consentido la calificación del Registrador, con arreglo a lo dispuesto en el párrafo anterior, y el interesado intentase corregir los defectos apuntados, dentro del término que concede el artículo 69, sólo se podrá recurrir gubernativamente de la denegatoria al efecto de determinar si los defectos señalados fueron corregidos.

no se refiere al caso de corrección de falta subsanable, sino al rechazo de una recalificación por parte del Registrador y, por extensión, a la posibilidad que contempla el artículo 70, párrafo segundo, proposición última, contentiva del caso en que habiéndose corregido la falta por el particular, la corrección no coincida con el criterio que, para el Registrador, sea el adecuado, lo que permite directamente el recurso gubernativo «al efecto de determinar si los defectos señalados fueron corregidos».

Segunda. ¿Por qué, si se han corregido las faltas, debe hacerse una nueva presentación, que surtirá sus efectos desde la primera? Si todo lo indicado hasta ahora es cierto en el texto de la Ley, mucho me temo que tengamos que encargar libros diarios de cien mil páginas para poder tener acceso ocho o diez títulos, tomando en consideración que los títulos con defecto subsanable que llegan al Registro son millares, que pueden multiplicarse ante las diversas calificaciones parciales, etc.

Tercera. Si esa anotación preventiva, a que se refiere el artículo 72, párrafo segundo, es por defecto subsanable, ¿cómo se va a convertir en inscripción definitiva con la subsanación? Significaría dar traslado al asiento de inscripción del contenido de la anotación preventiva, y extenderíamos un asiento en que se señalase la necesidad de corregir un defecto subsanable. La idea de que corregida una falta, procede la inscripción y consiguiente cancelación de la anotación, no se expresa felizmente al afirmarse que se convertirá la anotación en inscripción definitiva.

Cuarta. Con qué se van a cancelar de oficio los asientos de títulos contradictorios que se hayan practicado con posterioridad. ¿Para qué sirven entonces la legalidad, la prioridad, en concreto, la calificación? Obsérvese que la expresión de la Ley no distingue entre asientos de presentación (que no tienen por qué cancelarse) y los restantes, por ello, también los de inscripción. Por consiguiente, si un título con defecto subsanable comienza su vals registral, ¿no se impide el acceso a los libros de inscripciones y anotaciones (de aquéllas, sobre todo; de éstas, por el régimen jurisprudencial, que autoriza a anotarse toda pretensión, régimen que sacraliza la nueva Ley) contradictorias, pendiente el iter definitivo del título objeto de análisis? ¿Vamos a tener un Registro en que todo tendrá acceso constante y directo, sin que el título ya presentado e inscribible, con o sin defecto, y, en su caso, con la subsanación, no va a cerrar el Registro a los contradictorios? Entonces ¿para qué el artículo 56? (10). Parodiando a CYRANO, podría preguntarse: «Eso ¿es un

(10) Artículo 56.—Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier documento mediante el cual se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre un bien inmueble, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o que sea incompatible, por el cual se transmita o grave dicho inmueble.

Registros o es un melón?», que engorda y admite todo en su seno, aunque con deterioro de su calidad.

2. NOTIFICACIÓN CON DEFECTO SUBSANABLE CON CORRECCIÓN FUERA DE PLAZO

La hipótesis de corrección del defecto subsanable fuera de plazo está referida y contemplada en el artículo 72, en sus párrafos primero y tercero. Dichos párrafos, debe advertirse, parecen contemplar situaciones dispares, ya que si bien es cierto que el efecto previsto es el mismo, el desalojo registral, el párrafo primero alude a una corrección fuera del término del asiento de presentación, mientras que el párrafo tercero se refiere a corrección caducado el término de la anotación preventiva. Si nos atenemos a la expresión gramatical, el párrafo tercero, como alude a «en los casos de los artículos precedentes», podemos entender que se refiere a los dos inmediatos, esto es, a los artículos 70 y 71, y entonces el párrafo tercero sería contentivo de otras situaciones, por ejemplo, la aludida en el artículo 69, que se refiere a notificación por defecto subsanable, para que se corrija dentro de plazo. Y entonces, ya sabemos que la anotación preventiva, a que se refiere el párrafo tercero del artículo 72 (pero también el párrafo segundo de dicho precepto), es referible a la hipótesis de corrección de defecto subsanable dentro de plazo, que provoca automáticamente la ampliación del plazo de sesenta días, a contar de la notificación (art. 52, párrafo segundo), ampliación que es innecesaria por haberse corregido el defecto. Y sólo tiene sentido extender anotación preventiva para dar tiempo al Registrador a que, luego de corregido el defecto, haga una nueva calificación de la corrección, por si surge la posibilidad a que alude el artículo 70, párrafo segundo, proposición última, esto es, disparidad de criterios acerca de si la corrección fue la adecuada.

Pero lo que interesa destacar aquí es el efecto: «de corregirse las faltas luego de transcurrido el término de duración de la anotación preventiva, se hará una nueva presentación y surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento» (art. 72, párrafo tercero).

3. NOTIFICACIÓN CON DEFECTO SUBSANABLE NO CORREGIDO

No parece haber problemas en este caso. El artículo 69, párrafo cuarto, determina que «de no ser subsanado el defecto y expirado el plazo de

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el plazo que dure dicho asiento de presentación, y en todo caso, se estará a lo que se resuelva sobre la situación registral del título que primero se presente.

sesenta días, el Registrador extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento». Varias cuestiones pueden plantearse aquí. Es una: ¿Caduca el asiento por consumirse el plazo o por extenderse nota de caducidad? El término de caducidad de las anotaciones no está tan claro en la Ley como debiera estarlo luego de las dudas jurisprudenciales (11) y de la formulación que el artículo 105 da a la fe pública registral, destacadamente cuando se protege al tercero, «cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro» (12), pues si el Registro es inexacto por anunciar un equívoco, y porque lo anuncia, el tercero puede ignorarlo.

Otra cuestión pudiera ser: ¿En qué faltas se está pensando y cómo se está llevando el Registro (y cómo se le piensa llevar: ¿poniendo en texto de Ley lo que se «está haciendo» por antijurídico que pueda resultar?). Porque si se suspende la inscripción ante un título que presenta defecto subsanable, y es menester retirarlo para la subsanación, y resulta que no se corrige dentro de plazo, por lo que igualmente no se corrige, ¿podrá siempre el Registrador extender nota de caducidad «al pie del documento»? Yo comprendo que se ponga nota al pie del documento

(11) Dos normas se refieren al punto, los artículos 141 y el 71, proposición última.

Artículo 141.—Las anotaciones preventivas que no tengan su origen en mandamientos judiciales o disposiciones administrativas, se cancelarán cuando se extinga el derecho objeto de ellas y también cuando los interesados así lo conviniere, mediante documentos de la misma especie de los que sirvieron para efectuarlas. Las anotaciones preventivas que no tengan término de caducidad podrán cancelarse a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo distinto. No obstante, por orden de autoridad judicial, podrá prorrogarse dicho plazo por períodos adicionales de cuatro años, siempre que la prórroga sea presentada en el Registro antes de haberse cancelado el asiento.

Para el artículo 71, ver nota 8.

(12) Artículo 105.—A pesar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no consten como tales explícitamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro todos los asientos vigentes relativos a una finca o derecho.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.

En ningún caso afectarán a tercero los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones.

cuando se señala defecto subsanable, pero no nota de caducidad, que si opera como tal por la fecha de esa «notificación», no requiere de nada más.

4. RECALIFICACIÓN

«No obstante lo dispuesto en el artículo anterior —dice el artículo 70—, el presentante o el interesado que no esté conforme con la calificación del Registrador podrá, dentro del término improrrogable de veinte días siguientes a la fecha de la notificación, radicar personalmente con el Registrador (*sic*) o remitirlo por correo certificado un escrito solicitando recalificación (*crac*), exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos en que se apoya su recurso y una súplica específica de lo que interesa...» La presentación del escrito implica, por disposición del artículo 69, párrafo segundo, inciso tercero, la interrupción del plazo de vigencia del asiento de presentación, que seguimos sin saber cuándo comienza, pero que funciona durante sesenta días, a contar de la notificación.

Ante la hipótesis de nueva solicitud de calificación, aparte de desaparecer, como se indicó, la unidad del acto, y superando las discordancias que puedan surgir ante varias notificaciones que provoquen sendas «recalificaciones», la Ley previene dos soluciones generales:

a) *Permanencia de la calificación inicial*

En cuyo caso, el Registrador, dentro de treinta días, denegará la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva, en que expresará los motivos legales para tal anotación, que deberán ser los mismos contenidos en la notificación de la calificación (art. 71)... o calificaciones. Con lo cual se puede conseguir llenar de anotaciones los folios, si se extiende una para cada situación «recalificable» derivada de cada anotación, entre las ilimitadas que puede efectuar el Registrador (art. 69, párrafo tercero). Pero lo que resulta cierto es que el plazo de vigencia del asiento de presentación, cuyo inicio sigo sin conocer, suma, a los sesenta días, a contar de la notificación, otros sesenta de la anotación preventiva.

Sin embargo, el artículo 71 ofrece una nota más interesante. Parece indudable que al tiempo que extiende anotación preventiva acerca de su «recalificación», el Registrador lo *notifica*. Entonces, dado que hay una notificación, ¿aplicamos el artículo 69, párrafo primero, que concede al Registrador sesenta días, a contar del término de vigencia de la presentación para efectuarla; artículo que sigue autorizando diversas notificaciones, siendo la última (¿cuál será?) la que fije el inicio de este nuevo

término? Lo cual trae como consecuencia, conforme con el artículo 52, que se interrumpe el plazo de vigencia del asiento ante las hipótesis de sus incisos primero al cuarto.

Es aquí donde conviene enfrentar la interrogante a que aludí al apuntar, ante la presentación de un título a registración, las resultas genéricas derivadas de la calificación. Me parece que fue idea del legislador, no expresada, diferenciar unos actos, asequibles a su consideración de *notificaciones*, de otros que pudiendo ser meras comunicaciones, no tienen realidad ante la Ley. La disparidad se apunta al comparar los artículos 69, párrafo primero, quien parece concebir una notificación formal, efectuada por escrito, contentiva de todos los motivos base de la calificación, excepto los que no se incluyan por indicarse en otra notificación posterior (art. 69, párrafos primero, segundo y tercero), y respecto del artículo 52, que alude asimismo a la notificación, pensada, al parecer, con diverso alcance. El artículo 69 recoge notificaciones por defecto subsanable («si el Registrador observare alguna falta conforme al artículo anterior», dice), mientras que el artículo 52 alude a notificación por defecto, que pudiera ser así subsanable como insubsanable. Pero que este punto no es básico, se deduce leyendo el artículo 68, que concibe como faltas que podrían subsanarse a muchas que no lo serían, ya que sus términos son tan amplios, que pueden incluir nulidades y anulabilidades, defectos de forma y ausencia de forma, etc.

Pero es interesante poder discernir entre una notificación del artículo 69 y una notificación del artículo 52, pues si bien ambas provocan la aparición de un plazo de sesenta días para fijar la vigencia del asiento de presentación (?), dichos preceptos fijan momentos iniciales distintos. El artículo 52 toma en cuenta la presentación (párrafo primero), aunque también se refiere a la notificación como determinante (párrafo segundo), mientras que el artículo 69 impone el deber de notificar dentro de los sesenta días de la fecha del asiento de presentación, sin indicar si es fecha a contar de la entrada del documento o a contar de la «notificación». Artículos como el 69, 70, 71 y 73, *in fine*, parecen estar en armonía con la idea que pueda encerrar el artículo 69; artículos como el 53, párrafo primero, *in fine*, y 72, párrafos segundo y tercero, parecen orientarse hacia el artículo 52. Personalmente, lo único que puedo afirmar es que me encuentro totalmente desorientado, pues la interpretación de estos preceptos parecen convertirse en una partida de *pin-pon*, pero sin unas relaciones *USA-China* que le den sentido.

b) *Consentimiento de la calificación y objeción al modo de subsanación*

Si transcurridos los veinte días, a que alude el artículo 70, párrafo primero, no se interpone escrito de «recalificación», según el artículo 70, párrafo segundo, se entienden consentidos, por lo que sólo es procedente su corrección durante el lapso de tiempo hábil. Supuesta la corrección, aparece en la proposición última del párrafo segundo del artículo 70 otra posibilidad, cual es la de que se «podrá recurrir gubernativamente de la denegatoria al efecto de determinar si los defectos señalados fueron corregidos». Cualquier jurista un poco serio podrá sonreír ante este particularismo. A mí me produce ganas de llorar. Porque si resulta que el Registrador discrepa de la corrección efectuada, parece obvio admitir que está calificando, y que tiene que notificar, y que notifica un defecto subsanable (otro distinto al inicial, pues no es la misma falta, la falta, que la que deriva de la mala corrección de la falta, aunque ésta siga existiendo), con lo cual tendríamos que tomar en cuenta el artículo 69, etcétera, volviendo al comienzo. Al parecer, el legislador estima que, en tal hipótesis, no existirá notificación y que el particular puede acometer directamente la vía gubernativa como única posibilidad. Naturalmente, tal hipótesis referida siempre a cada notificación que surja. Sin embargo, también hemos de ver cómo esto es así..., salvo que resulte lo contrario. Y hemos de verlo al tratar del recurso gubernativo, que es otra de las posibilidades que deriven de una calificación.

5. RECURSO EN VÍA GUBERNATIVA

El artículo 52, párrafo segundo, inciso cuarto, determina la interrupción del plazo de vigencia del asiento de presentación —ese plazo que se inicia con la presentación del documento, pero que se comienza a contar a partir de la notificación—, por interposición del recurso gubernativo conforme al artículo 76. Y el artículo 76 señala como requisito imprescindible para interponer dicho recurso, junto a que la calificación sea «final» (art. 76, párrafo primero, proposición primera), lo que de suyo puede ser un problema, dado que el Registrador puede calificar «a plazos», calificar lo ya calificado y calificar si lo calificado es conforme con lo que calificó (subsanación idónea, a que se refiere el artículo 71, párrafo segundo, proposición final), que se haya interpuesto previamente el escrito de recalificación (art. 76, párrafo primero, proposición segunda) (13). Y como quiera que el artículo 70, que entiende en el escrito de recalificación, presupone la realización de la hipótesis del artículo 69,

(13) Para el artículo 76, ver nota 2.

que, a su vez, remite al artículo 68, de ahí lo dicho antes (que el artículo 52, aunque parece enumerar cuatro causas distintas de interrupción del plazo de vigencia del asiento de presentación, solamente regula una: no estar conforme, en cualquier caso, con la calificación registral, cualquiera que sea), y de ahí también que la interposición del recurso gubernativo sea fundamental para poder conocer el plazo de vigencia del asiento de presentación, que se extenderá entonces al finiquito del recurso. La única posibilidad, pues, de no acumular interrupciones de sesenta días (artículos 52, 69, etc.) es acceder directamente al recurso gubernativo en la hipótesis del artículo 70, párrafo segundo, proposición última.

C. *Si el título que se presenta adolece de defecto insubsanable*, conforme con el artículo 67, procede una notificación denegando la inscripción. La notificación en tales términos puede ser o admitida por el interesado, en cuyo caso el rechazo del título es absoluto, y el plazo de vigencia del asiento de presentación se extenderá desde cuando comenzase hasta sesenta días, a contar de la notificación, o rechazada por el mismo, en cuyo caso las cosas se complican algo más. Y, como inciso, cabría señalar que si el título era insubsanable y el particular no se opone, ¿a qué extender la vigencia del asiento de presentación? Era mejor el sistema actual, que reclamaba extensión de una anotación preventiva contra la calificación, lo que explicaba la extensión del plazo, o su finiquito absoluto si no se solicitaba dicha anotación preventiva.

Pues bien, en el caso de que el particular no esté conforme con la calificación, el artículo 76, párrafo primero, le concede el derecho de interponer el recurso gubernativo, siempre que la calificación sea final (artículo 76, párrafo primero, proposición primera) y siempre que se haya interpuesto el dichoso escrito de *recalificación* (art. 76, párrafo primero, proposición segunda), al que se refiere el artículo 70; artículo 70 que, cuando se lee, da la impresión de estar pensando en calificaciones de defecto subsanable —esas inexistentes en el artículo 67, pero que surgen constantemente en el texto de la Ley—; artículo 70 que regula el escrito de *recalificación*, que presume, pues, una calificación notificada (artículo 69). Es de suponerse, aunque no aparece en el texto, que ante una calificación que deniega la inscripción, ante una *recalificación* que insiste en ello, procede considerarse inmerso el interesado en el caso del artículo 71, procediéndose a extender anotación preventiva, que tendrá un término de «duración de sesenta días a partir de su fecha» (art. 71, *in fine*). «La denegatoria se notificará en esa misma fecha» (esos sesenta días de su fecha, al parecer), en la forma expresada en el artículo 69, y se hará constar en el asiento de presentación y al pie del documento.

Y yo pienso si entonces el plazo de la anotación y el de la notificación se computan al unísono, lo que es sensato, o cada uno por su lado, lo que es dable si la notificación al particular se retrasa «por la cantidad de trabajo en el Registro», lo que tiene sentido si el Registrador, incluso en hipótesis de rechazo del título, puede efectuar más de una notificación, conforme al artículo 69. Finalmente, llegado el recurso al Tribunal Supremo, treinta días después de éste confirmar la negativa del Registrador sabremos el plazo de vigencia del asiento de presentación..., en este caso.

II. PRESENTACION DE LA SOLICITUD DE RESERVA DE PRIORIDAD

Que la petición de reserva de prioridad es una presentación parece claro, aunque, obviamente, no provoca la extensión de este asiento, sino que genera una nota al margen del mismo. Pero, en todo caso, no parece congruente la nueva Ley, que, al referirse al destino de la solicitud de reserva, señala tajantemente que, por ser sus requisitos de estricto cumplimiento, cualquier omisión provoca que el Registrador rechace «de plano» la solicitud (art. 54, párrafo tercero, proposición tercera). Lamentablemente, se añade a renglón seguido, que en este caso sólo tiene «como único remedio el interesado la radicación (*sic*) de un recurso gubernativo de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley» (art. 76, párrafo tercero, proposición última). Resultando así que una solicitud que nada tiene que ver con la calificación bien entendida, que no debiera provocar cierre registral más allá de su auténtica posibilidad (abrir antes el Registro para ciertos títulos), puede convertirse en una posibilidad de monopolizar el asiento de presentación. La razón de ello estriba en que, en el artículo 54, se considera que el rechazo por parte del Registrador es calificación (cuando se limita a ser contraste), por lo que es pertinente interponer recurso gubernativo «de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley». Y «esta Ley» reclama, para poder interponerse recurso gubernativo, otras cosas: «No podrá interponer recurso gubernativo quien no haya radicado oportunamente el escrito que dispone el artículo 70, solicitando la recalificación...». Recalificación y escrito rogándola, que está pensada, en el artículo 70, para las hipótesis del artículo 69, que está pensado para los defectos subsanables, cuando la omisión de requisitos en la solicitud de reserva de prioridad, porque «son de estricto cumplimiento», tienen carácter solemne y no pueden ser subsanados. Pero esto no es óbice para que la solicitud no pueda seguir una trayectoria similar a la del documento

con defecto subsanable. Qué trayectoria sea ésta nos lo indican las páginas anteriores.

* * *

Personalmente, tengo serias dudas de que la determinación del plazo de vigencia del asiento de presentación pueda estimarse clara. Creo que la ausencia de claridad deriva de una redacción legislativa que ignora la técnica de interpretación de un cuerpo de ley armónico. Pero por ello puede ser adecuado esquematizar lo expuesto, esquema cuya ventaja es: permite apreciar la imposibilidad de conocer el plazo de vigencia del asiento de presentación. El apéndice primero tiene esa finalidad.

También es dable que mi lectura del texto legal esté imposibilitada de reflexión. Esta tal circunstancia, es aconsejable ofrecer a terceros la posibilidad de intentar su propia hermenéutica. El apéndice segundo, que transcribe los artículos 52, 54 y 67-79, está pensado para ofrecer esa alternativa, conteniendo todos los proceptos de la Ley correspondientes al tema.

Aparte de ello, ¿qué consecuencias deducir de lo expuesto?

Si en el texto legal, y según mi personal opinión, se observase solamente este fiasco acerca de la determinación del plazo del asiento de presentación, la crítica no iría más allá.

Bastaría con indicar que la pretensión de convertir en realidad jurídica lo que solamente es una mala práctica, nacida contra la propia Ley, de carácter deficiente, explica por qué no toda la «realidad» es recibida por el Derecho: porque hay realidades que, al margen del Derecho, cumplen una magnífica función (v.gr.: la consulta al Registrador), pero que juridificadas devienen en perturbadoras y en antijurídicas.

Bastaría con señalar que el sentido pretendido por el legislador, fijar una trayectoria para unos documentos idóneos, otra para los documentos con defecto subsanable, otra para los con insubsanable y una última para la solicitud de reserva de prioridad, olvida que todos esos títulos pasan por un previo asiento de presentación, que, por previo, debe tener su propia vida, con independencia de las vicisitudes posteriores que puedan afectarle o no, según casos. Y siempre que si se pretende aquella modalidad tan original, debe legislarse de manera adecuada para hacerla factible en vía de interpretación.

Bastaría con indicar, para resaltar el error, que el régimen de vigencia del asiento de presentación tiene el mismo sentido, tal como se pauta en la Ley, que fijar el momento del nacimiento de un ser haciéndolo depender en ocasiones de que contraiga matrimonio antes o después de los veintiún años; otra vez, dependiendo de que se haya afectado o no por el sarampión, etc. ¿Qué tiene que ver un instante o un lapso de tiempo,

que tiene que fijarse, con los avatares que puedan incidir en él, dilatándolo y cómo?

Pero la preocupación ante el tema deriva de que no es el único problema en la nueva Ley. El nuevo texto va mucho más allá en las dudas que plantea, al permitir indagar cuestiones de primer orden. Y por ello cabe preguntar: la reforma, ¿se ha hecho con sentido de qué se hacía o para derogar una Ley «arcaica», que en su casi totalidad es copiada nuevamente, eludiéndose, no obstante, la modernización de la reforma registral, que queda limitada, en su gran innovación, a la autorización de usar cualesquiera elementos técnicos y mecánicos o de otra clase para la llevanza del Registro? El plazo de presentación ¿es, visto como problema, mero capricho?

¿Lo será en una Ley que deja en duda si se inscriben contenidos reales o si se abre el Registro a relaciones obligacionales? Porque por mucho que en la Ley se pretenda rechazar la inscripción de cláusulas y obligaciones, se les abre ancho camino (14).

¿Lo será ante una Ley que permite inquirir si, vía laxitud de formas, serán inscribibles las relaciones jurídicas referidas a inmuebles celebradas en Estados Unidos de Norteamérica (en donde, al fin y al cabo, van el 98 por 100 de las hipotecas que aquí se constituyen), que, al amparo del artículo 46, inciso tercero, reclama simplemente la forma de las Leyes en

(14) Junto al «contrato en gestación», que es como se define la reserva de prioridad (art. 54), la constante referencia a los actos y contratos como objeto de inscripción y la posibilidad de acceder al Registro simples relaciones obligatorias (artículo 102), etc.

El artículo 102, respecto del artículo 101:

Artículo 101.—La publicidad del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial. Y tanto dichos derechos como los personales que carezcan de especial aseguramiento no tendrán condición de gravámenes, a excepción de los efectos correspondientes a las condiciones suspensivas y resolutorias inscritas, así como la trascendencia real de las causas que consten explícitamente del Registro sobre la naturaleza y extensión de los derechos inscritos.

Los derechos personales que carezcan de especial aseguramiento y las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, serán cancelados por el Registrador de oficio o a instancia de parte interesada.

Artículo 102.—No se entenderán comprendidas en el artículo anterior las restricciones y condiciones contractuales o exigidas por las entidades gubernamentales correspondientes, que afecten a los derechos reales inscritos.

Y la especial salvedad del artículo 41, que parece consciente del punto:

Artículo 41.—Salvo lo dispuesto en esta Ley, no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en el artículo 38 ni, en general, cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en dichos supuestos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento de conformidad con la Ley.

donde se otorguen los «actos y contratos», o las de Puerto Rico? Porque el Derecho norteamericano (¿y para quién si no está pensada la salvedad?) desconoce el contenido jurídico real (15).

¿Lo será ante una Ley que no permite responder si la inscripción suple a la tradición? Porque la fórmula derogatoria de la Ley, derogar lo que no esté conforme con la misma, puede ir mucho más allá de lo pensable, ya que el nuevo texto y el Código Civil parecen carecer de armonía en numerosos aspectos.

¿Lo será ante una Ley que pone en marcha la fe pública registral de manera contradictoria, haciendo ineficaz contra tercero lo que debe serlo y viceversa? (16).

Ante tan serios problemas, bien se puede volcar interrogantes en punto tan pacífico —debió serlo, por lo menos— como el tema enunciado. Interrogantes que se incrementan en su alcance si tomamos en consideración que un texto dudoso en su significado va a ser interpretado por unos órganos judiciales que siguen sin entender para qué sirve y cómo debe funcionar un Registro técnico. Me atrevería a aventurar, sin temor a equivocarme, que los sistemas de registración técnica acaban de perder a un país miembro.

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE

(15) ¿Qué pensar ante el artículo 178, que niega (pretende ignorar) todo el régimen de especialidad y la propia naturaleza de la hipoteca, o frente al artículo 158, que admite la «hipoteca» del arrendamiento (aunque no sea tal)?:

Artículo 178.—Salvo pacto en contrario, siempre que el pago de un crédito asegurado con hipoteca se dividiera en varios plazos, incluso si han sido expedidos títulos endosables o al portador, y cuando en una misma escritura se constituyeren dos o más hipotecas sobre una finca o derecho sin establecer prioridad alguna, se entenderá que ninguno de dichos plazos o hipotecas tiene preferencia sobre los otros u otras, respectivamente, y todas gozarán de igual rango y condición jurídica, a los efectos de esta Ley.

Artículo 158.—Son hipotecables: El derecho de arrendamiento inscrito, a menos que esté impedido el arrendatario de ceder o subarrendar, pero quedando sujeta la hipoteca que se constituya sobre el mismo a la resolución del arrendamiento por causas ajenas a la voluntad del arrendatario. Si la resolución fuere por causas atribuibles a la voluntad del arrendatario, el titular de la hipoteca podrá subrogarse en el lugar y grado del mismo en calidad de cesionario, bien por convenio entre los interesados o por decisión de un Tribunal competente, quien podrá así acordarlo como medida provisional de cautela o en forma definitiva, dentro de los términos del contrato inscrito, y en todo caso, determinando el Tribunal las alteraciones o modificaciones en la deuda original de acuerdo con la equidad del caso.

(16) Artículo 107, párrafo último.—El que adquiera del tercero tendrá los derechos que este artículo le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el artículo 105.

Para el artículo 105, ver nota 12.