

El nuevo asiento de presentación

(Su estructura, los derechos conexos inmobiliarios y la interrupción del proceso registral)

SUMARIO: *Envío: «Al amigo desconocido».*—I. *Introducción y método de exposición.*—II. *El asiento de presentación como expresión formal de una solicitud:* A) El asiento de presentación como estructura: asiento unitario, asiento múltiple y nuevo asiento. ¿Es posible la firma única en la diligencia de cierre? B) Presentación múltiple del mismo título: sucesiva y simultánea. C) Títulos susceptibles de presentación. Solicitudes para expedición de certificaciones. D) Títulos o documentos que no pueden presentarse. E) Cronología de la presentación: a) Cuándo puede pedirse un asiento de presentación. b) Cuándo debe extenderse. F) Solicitud de presentación y solicitud de inscripción. Presentantes e interesados: la figura del portador en la presentación de títulos remitidos por correo.—III. *El asiento de presentación como medio normal para la determinación de la prioridad registral:* A) Colisión entre presentantes: 1) Supresión del doble Diario. 2) Nota de referencia a la presentación. 3) Aportación simultánea de varios títulos por una o por varias personas. B) Colisión entre derechos relativos a títulos presentados: la Resolución de 11 de marzo de 1978 y la prórroga o suspensión del asiento de presentación: a) Prórroga a instancias del presentante o interesado: artículo 432, 1.º, letra c). b) Prórroga automática de un asiento de presentación por prórroga de otro: TEORÍA CONSTITUYENTE DE LOS DERECHOS CONEXOS INMOBILIARIOS: 1) En relación con el plazo para verificar la inscripción: artículo 97, segundo párrafo. 2) En relación con la calificación registral y sus efectos: artículo 111, párrafo tercero. 3) En relación con la rúbrica sobre Diario y asientos de presentación: artículo 432, 2.º, 3.º, y 4.º C) Supuestos dudosos de prórroga del asiento de presentación: 1) Caso de recurso: artículos 97 y 436. 2) Caso de retirada de documentos para pago de impuestos: artículo 432, 1.º, d). 3) Mandamiento judicial en causa criminal: artículo 432, 1.º, letra d). Superación de la antítesis prórroga-suspensión.—IV. *El asiento de presentación como factor desencadenante del trámite registral:* A) La naturaleza del trámite registral. B) Los derechos del presentante y de los interesados en el proceso de inscripción: a) Derechos comunes. b) Derechos exclusivos de los interesados. C) La interrupción del proceso de inscripción: desistimiento de la demanda de registración: 1) Antecedentes legales. 2) Antecedentes jurisprudenciales. 3) Antecedentes doctrinales. 4) El desistimiento en la reforma reglamentaria de 1982: a) Quiénes pueden formularlo. b) Clases de desistimiento: total y parcial. c) Cuándo puede formularse. d) Forma del desistimiento. e) Resolución de la solicitud de desistimiento. f) Operaciones registrales a que da lugar. g) Recursos contra la resolución de inadmisión del desistimiento.

ENVIO: «Al amigo desconocido»

No. No se trata de una frase solamente. Tampoco es un vano intento de notoriedad. Ni espíritu de imitación de lapidarias inscripciones, recordatorias de anónimas hazañas.

Es una verdad íntimamente sentida: yo tengo hoy necesidad de enviar el modesto trabajo que sigue «al amigo desconocido», a un leal y buen amigo que llegó a serlo sin conocerle nunca: a TIRSO CARRETERO GARCIA.

Tres queridos compañeros —Ignacio MARTÍNEZ DE BEDOYA, José María CHICO Y ORTIZ y Abelardo GIL MARQUÉS— le han dedicado ya escritos de memoria y recuerdo (REVISTA CRÍTICA, núm. 557, y *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 193), legitimados para hacerlo por profundas razones de amistad y directo magisterio.

Debo decir en seguida que, aunque yo no le conocí, creo contar también con un legítimo título de amistad que avala mi derecho al sentido recuerdo de TIRSO CARRETERO. Así se lo hice saber a su viuda en mi breve tarjeta de pésame: «Señora: he conocido a su marido exclusivamente a través de sus escritos; sin embargo, le tenía por un gran amigo.»

Precisamente la noticia de su muerte me llegó cuando, con vistas al presente estudio, releía y trataba de profundizar en su comentario a la Resolución de 11 de marzo de 1978, sin el cual —lo digo en el texto— estoy convencido que la última reforma del Reglamento Hipotecario se habría hecho de otra manera. Creo —estoy seguro— que gracias a él se ha abierto un camino mucho más seguro para la credibilidad y eficacia de nuestro Registro de la Propiedad en punto tan importante como es el funcionamiento del principio de prioridad en relación con su normal vehículo determinante, es decir, el asiento de presentación.

La relación detallada de sus obras y de los aspectos más sobresalientes de su doctrina la han hecho ya los nombrados compañeros. Yo debo decir que mi anónima amistad con TIRSO CARRETERO se ha cimentado en los últimos años en la lectura —analítica; apasionada, a veces; siempre detenida, porque a TIRSO no se le podía, no se le puede, leer con prisas, por la profundidad del pensamiento escondido en su germánica concepción del Derecho— de sus comentarios en la REVISTA CRÍTICA. En ella hay constancia de cómo los correspondientes a las Resoluciones de 31 de octubre de 1978 (sobre hipoteca cambiaria; y es lástima que no llegara a aparecer el de la Resolución de 18 de octubre de 1979, sobre la misma materia, anunciado por el propio TIRSO); a

la de 11 de diciembre de 1974 (sobre pacto de cancelación automática de condición resolutoria), y el ya citado a la de 11 de marzo de 1978 (sobre prórroga de asientos de presentación por prórroga de otros, anteriores o posteriores), han constituido para mí fuente importantísima en la preparación de los tres últimos trabajos aportados a la publicación.

Con las sencillas razones que han quedado sumariamente expuestas, querido TIRSO CARRETERO, me atrevo a declararme tu amigo, aunque desconocido, y ofrecerte el pequeño homenaje del presente estudio.

I. INTRODUCCION Y METODO DE EXPOSICION

La reforma parcial del vigente Reglamento Hipotecario, llevada a cabo por los Reales Decretos 3215/1982, de 12 de noviembre, y 3503/1983, de 21 de diciembre, ha tenido, como dice el preámbulo del primero de ellos, un primer objetivo: la necesidad de acometer, con carácter inmediato y urgente, la adaptación del texto reglamentario a la reforma del Código Civil por la Ley 11/1981, de 13 de mayo, en materia de filiación, patria potestad y régimen económico del matrimonio.

Materias sustantivas tan importantes como las relativas a la adquisición de inmuebles y derechos reales por uno o ambos cónyuges a título oneroso durante el matrimonio en sus diversas modalidades, la anotación de los embargos trabados sobre bienes gananciales o presuntivamente gananciales y las modificaciones introducidas en el ámbito sucesorio, entre otras, imponían la inmediata adaptación de las respectivas normas hipotecarias.

Sin embargo, la reforma ha alcanzado también al Derecho hipotecario formal. Además de las nuevas reglas en materia de modificación de entidades hipotecarias, circunstancias de las inscripciones y consagración del acta de inscripción, en la introducción del Real Decreto de 1982 se dice lo siguiente: «La misma razón de urgencia ha aconsejado revisar y actualizar las normas reglamentarias relativas al procedimiento registral, aclarando y resolviendo, conforme a las orientaciones jurisprudenciales y doctrinales sobre la materia, los numerosos problemas planteados en relación con el asiento de presentación y su vigencia.»

El interés del tema es, por tanto, evidente, a pesar de tratarse de una materia que pertenece a lo que podríamos llamar la mecánica interna o simplemente operativa del Registro de la Propiedad. Esta evidencia resulta, a nuestro juicio, no sólo de la razón coyuntural de urgencia reseñada. Hay algo más profundo y permanente: en el Registro de la Propiedad, que es, fundamentalmente, un mundo de apariencias, las realidades formales se hacen sustantivas. Esto es tan cierto que cuando el

Registrador aplica las fórmulas y recetas típicamente hipotecarias, originando el producto registral básico, es decir, el asiento y su pronunciamiento jurídico, provoca, o puede provocar, una modificación de sustancia jurídica inmobiliaria de tal trascendencia que, en caso de necesidad, aquellas apariencias se imponen a la realidad misma. Pero es que esto es un poco, al propio tiempo, la miseria y la grandeza del Registro de la Propiedad: su capacidad para crear un mundo que puede ser irreal, pero que, en caso de discordancia, prevalece sobre la realidad, aunque, eso sí, por razones de seguridad jurídica, meta última de la institución.

Pues bien: toda esta historia de asientos registrales y pronunciamientos hipotecarios tiene su punto de partida en la aportación y subsiguiente presentación en el Libro Diario de Operaciones de los títulos inscribibles.

La Ley Hipotecaria, en el primer artículo que, de una manera directa, dedica al asiento de presentación —el 248—, le pide al Registrador que sea *breve* en la extensión del mismo. A pesar de que en el artículo siguiente, hasta en siete números, detalla minuciosamente una serie de datos, requisitos y circunstancias que *necesariamente*, según reza el propio texto, debe contener todo asiento de presentación. Y que no agotan el posible contenido del mismo. Los artículos 429 y 430 del Reglamento, anteriores a la reforma, facultaban ya al Registrador para añadir aquellas circunstancias que estime contribuyan a distinguir el título presentado de otro semejante, cuyo asiento se reclame también; le imponían la obligación de expresar la situación de las fincas rústicas y urbanas con indicaciones más concretas y, en general, para la consignación de las circunstancias del artículo 249 de la Ley, debía observar, en cuanto fueran susceptibles de aplicación, las reglas prescritas para las inscripciones.

A lo dicho debemos añadir que el nuevo artículo 423 —que refunde los citados 429 y 430 anteriores— faculta al Registrador para recoger en el asiento los datos relativos al «número de protocolo, procedimiento o expediente del documento que lo motive».

Al resaltar la concepción legal del asiento de presentación como asiento breve —calificación discutible, como hemos visto—, lo hacemos con la pretensión de dejar claramente sentado que, en todo caso, la brevedad no resta absolutamente nada a la importancia cualitativa y cuantitativa del asiento.

La Ley Hipotecaria dedica al asiento de presentación, de manera expresa, los artículos 248 a 252 y 255. Pero otros muchos —1.º, párrafo 3.º; 6.º; 9.º, sexta; 15, último párrafo; 16; 17; 18; 19, último

párrafo; 24 y 25; 42, noveno; 46, primer párrafo; 47; 48; 66; etc.— se refieren a él, directa o indirectamente.

El Reglamento Hipotecario, por su parte, desarrolla la materia en los artículos 416 a 432. Pero, además de en numerosos textos aislados, en los artículos 97 a 136 (relativos al plazo para verificar la inscripción, calificación y recurso gubernativo) no sólo se alude al asiento de presentación continuamente, sino que, en realidad, como veremos en seguida, se contienen reglas específicas de la presentación, diríamos que mal situadas.

Cualitativamente, la importancia del asiento de presentación es tal que, probablemente, puede afirmarse que todo el sistema registral gira en torno al mismo.

Nosotros, sin embargo, no vamos a pretender el estudio, más o menos exhaustivo, de todo lo que pueda decirse sobre el asiento de presentación. Mirando a la reciente reforma reglamentaria (en la que, por cierto, de un total de 123 artículos afectados, 36, o sea casi la tercera parte, tocan el tema que nos ocupa), vamos a intentar encuadrar las más importantes modificaciones en un esquema que, si no agota, sí puede ser representativo de las más importantes funciones del asiento de presentación. Este esquema puede ser el siguiente:

- 1) El asiento de presentación como expresión formal o traducción gráfica de una solicitud: la solicitud de presentación y/o la solicitud de inscripción.
- 2) El asiento de presentación como vehículo o medio normal, habitual, aunque no único, en la determinación de la prioridad registral.
- 3) El asiento de presentación como espoleta o factor desencadenante del trámite registral al que, cada día con mayor insistencia, los hipotecaristas califican como *proceso* o *procedimiento* de registración.

II. EL ASIENTO DE PRESENTACION COMO EXPRESION FORMAL DE UNA SOLICITUD

Como respuesta a una solicitud, el asiento de presentación tiene su propia conformación material, a la que se llega a través de un riguroso mecanismo cuyas formalidades, tanto internas como externas, condicionan y garantizan la producción plena de los efectos del sistema. A aquellas nos vamos a referir, separando los aspectos que siguen.

A) EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN COMO ESTRUCTURA

El asiento de presentación es, ante todo, una estructura formal que recoge los datos fundamentales jurídico-hipotecarios de un título que pretende el acceso a los libros del Registro o, excepcionalmente, de una solicitud para la expedición de certificaciones.

Como simple estructura o expresión gráfica, el asiento de presentación se ha venido configurando tradicionalmente como algo *unitario*, sobre la base del principio «un asiento de presentación por cada título presentado».

La reforma del Reglamento Hipotecario introducida por el Real Decreto 2556/1977, de 27 de agosto, admitió la posibilidad de lo que, en la terminología o jerga registral, llamados *asiento múltiple*: la presentación bajo un mismo número de todos los títulos aportados a la misma hora por la misma persona (art. 428 antiguo, párrafo 3.º; art. 421 nuevo, párrafo 3.º, en relación con el art. 249, números 1.º y 2.º, de la Ley Hipotecaria).

Pues bien: la reciente reforma reglamentaria ha revolucionado la concepción histórica sobre la estructura del asiento de presentación, con la introducción de un nuevo tipo de asiento, calificado por Pedro AVILA ALVAREZ (1), en frase acertada, como *asiento-ómnibus*.

De los nuevos artículos 416, primer párrafo, y 423, párrafos primero, tercero y quinto, resulta que la jornada en el Diario comienza con una diligencia —que, por contraposición a la acostumbrada *diligencia de cierre*, puede ser llamada *diligencia de apertura*— en la que se recogerán el lugar y la fecha. A continuación, y bajo el número que les corresponda en el orden de los asientos, se extenderán los de cada día, sin expresión de lugar, fecha ni firma, pues, según el nuevo artículo 423, «el lugar y la fecha serán los que, para todos los asientos practicados en el mismo día, conste en la apertura y diligencia de cierre»; y «la firma del Registrador en la diligencia de cierre implicará su conformidad con todos y cada uno de los asientos de presentación no firmados especialmente».

Parafraseando a Pedro AVILA, podemos decir que, una vez puesto en marcha el *ómnibus* con la diligencia de apertura, se van recogiendo en cada parada o momento de aportación los respectivos títulos, bajo número propio, pero sin ningún tipo de autorización. Solamente cuando el *ómnibus* termine su recorrido y el Registrador extienda y autorice la diligencia de cierre quedarán, a su vez, autorizados simultáneamente

(1) Notas de urgencia a la reforma. Madrid, 7 de diciembre de 1982.

todos los asientos practicados durante la jornada, en una especie de bendición *urbi et orbi*, pero hipotecaria...

Independientemente del desahogo más o menos irónico, pensamos que ni el asunto debe ser tratado a la ligera, pues está en juego el concepto registral de prioridad, ni la implantación del nuevo sistema va a ser cosa fácil como quizá pueda parecer a primera vista.

Ante todo, el nuevo artículo 423 mantiene la redacción del último párrafo del artículo 430 anterior, en el sentido de que «al lado de la firma del Registrador estampará la suya la persona que presente el título, si ésta lo solicitare o aquél lo exigiere», precepto definidor de un derecho del presentante que, por otra parte, la reforma no podía desconocer, ya que está sancionado por el número séptimo del artículo 249 de la Ley Hipotecaria. Si el presentante hace uso de su derecho a firmar el asiento, previamente deberá firmarlo el Registrador, pues, de lo contrario, estaría suscribiendo una especie de «nada hipotecario», ya que no hay asiento sin autorización, y ésta requiere la firma del Registrador (2). Y lleva razón Pedro AVILA (3) cuando dice que, en este caso, será necesario firmar también los asientos de presentación anteriores, pues no es lógico que la firma del Registrador vaya después de asientos no autorizados, entremezclándose asientos completos con proyectos de asientos. Lo cual lleva consigo, por otra parte, la imposibilidad de cumplir el mandato del nuevo artículo 423, primer párrafo, de que, una vez extendido cada asiento, se inutilice hasta el final la última línea. En efecto, ante la eventualidad de tener que firmar anticipadamente algún asiento, el cumplimiento de dicha prescripción habrá de posponerse al momento del cierre.

Al supuesto anterior de *firma por el presentante* añade Pedro AVILA otros dos:

- que antes del cierre del Registro haya de *certificarse de un asiento de presentación* extendido ese mismo día, pues ese asiento no podrá esperar a que recaiga la autorización general; y
- que se trate de *Registros en régimen de división personal*: si uno de los Registradores se hace cargo del Diario tras la apertura irá presentando los títulos que reciba; pero si alguno de los asientos exige firma especial, según lo apuntado más arriba, y posterior-

(2) La importancia de la firma como elemento esencial en la autorización de los asientos es una consecuencia del sistema registral de inscripción adoptado por nuestra legislación hipotecaria: calificación y responsabilidad del funcionario calificador. ROCA SASTRE (*Derecho Hipotecario*, 5.ª ed., tomo III, pág. 689) afirma la inexistencia de errores en el asiento sin firma «porque no estando firmado aún el asiento, en rigor éste no existe todavía».

(3) Notas citadas.

mente ha de hacerse cargo del Diario el otro Registrador (por imposibilidad, ausencia, etc.), el primero habrá de dejar firmados los asientos cuyos títulos haya recibido, porque el segundo no debe ni puede responder de la recepción de títulos que no se le han entregado; cada Registrador ha de firmar los asientos extendidos en el tiempo en que el Diario se halle a su cargo, tiempo —termina Pedro AVILA— fácilmente determinable cuando algún asiento se encuentre firmado individualmente.

Por nuestra parte, a las tres excepciones que Pedro AVILA opone a la regla general de firma única en la diligencia de cierre, añadiremos otras tres —y no creemos agotar la casuística—:

- 1.^a Cuando el presentante o el interesado hagan uso, antes del cierre, de su *derecho a retirar el documento* sin otra nota que la expresiva de haber sido presentado, ya sea sin alegación de causa alguna, ya sea para satisfacer los impuestos o para subsanar defectos (arts. 97, segundo párrafo, y 427, párrafos 1.º y 2.º). Para extender la nota al margen del asiento de presentación expresiva de la devolución (art. 427, tercer párrafo), la presentación habrá de contener todos los requisitos necesarios y, entre ellos, la autorización del Registrador.
- 2.^a Cuando se produzca la *prórroga legal de un asiento de presentación* el Registrador ha de hacer constar por nota marginal que quedan prorrogados también los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores y posteriores (nuevos arts. 97, párrafo tercero; 111, último párrafo, y 432, 2.º, que desarrollaremos más adelante). La extensión de las notas haciendo constar la prórroga puede afectar, indudablemente, a algún asiento no firmado ni avalado por la firma del cierre.
- 3.^a Cuando se expida una *certificación a virtud de solicitud presentada al Diario ese mismo día* habrá que distinguir dos casos: a) que no se exprese en la certificación nada más que la fecha; en este caso, según el artículo 350, último párrafo, del Reglamento Hipotecario, se entiende expedida después del cierre del Diario; por tanto, el asiento de presentación de la solicitud no tendrá que ser especialmente autorizado, ya que la nota de expedición de la certificación es también posterior al cierre; b) que en la certificación se expresen la fecha y la hora, por haber sido expedida antes del cierre; en este segundo caso el

asiento requerirá también autorización especial como en los supuestos antes citados.

A la vista de las numerosas excepciones anotadas que, por otra parte, encajan en la posibilidad reglamentaria de la existencia de asientos de presentación «firmados especialmente» (art. 423 nuevo, último párrafo), se ha cuestionado si el nuevo sistema de firma única en la diligencia de cierre debe estimarse obligatorio o potestativo.

En opinión de Pedro AVILA (4), de la lectura de la nueva reglamentación se deduce que el sistema es obligatorio.

Creemos, en efecto, que la obligatoriedad del nuevo sistema debe ser la regla general, por el carácter imperativo con que se produce, y por el contexto general del nuevo artículo 423, que no ofrece resquicio alguno que permita la opción por uno u otro proceder. Ahora bien, de las excepciones recogidas creemos que resulta claramente un dato: la posibilidad de tener que autorizar especialmente alguno de los asientos parciales existe hasta el momento mismo del cierre. Por ello, y como mínima medida de prudencia, la última línea de cada asiento no debe rellenarse —a pesar del art. 423, primer párrafo— hasta que haya sido extendida y firmada la diligencia de cierre.

Sobre si en estos casos de asientos especialmente firmados la autorización exige recoger también la fecha, aunque el asunto nos parece baladí, nos inclinamos por la negativa: 1) porque la fecha y el lugar ya constan en la diligencia de apertura; 2) porque la consignación de la fecha sólo la exige el artículo 423, párrafo tercero, para ambas diligencias de apertura y cierre; 3) porque, en cambio, en los asientos parciales sólo se admite la posibilidad de que estén «especialmente firmados», pero no se habla para nada de fecha ni lugar, que serán siempre los que consten en aquellas diligencias (art. 423, párrafos tercero y último); y 4) porque la tendencia simplificadora que se observa, v.gr., en cuanto al cierre, debe llevar a no reiterar unos datos como son la fecha y el lugar que no sólo constan ya en la diligencia de apertura, sino que, por mandato reglamentario, se sobreentienden en cada asiento.

Por último, la reforma reglamentaria ha introducido numerosas modificaciones que pueden calificarse de menores, afectantes a la estructura del asiento de presentación, entre las que destacamos las siguientes:

- 1.^a En la exigencia de expresar la situación de la finca, donde antes se decía «nombre del pueblo» (art. 430 antiguo) ahora se dice «nombre de la localidad», y se añaden las circunstancias

(4) Notas citadas.

del «piso o local, en su caso», tratándose de urbanas (artículo 423, 2.º párrafo).

- 2.^a La indicación en el asiento de presentación del término municipal o localidad se podrá omitir cuando el Registro comprenda uno solo (art. 423, segundo párrafo, inciso final).
- 3.^a Se ha simplificado la diligencia de cierre al suprimir el nuevo texto la exigencia de expresión de la hora. Las fórmulas «siendo las ... horas cierro el Diario con los asientos números ... (del primero al último)» o «sin asientos hechos hoy» (art. 425 antiguo) se han sustituido por las más concisas «cierre del Diario con los asientos números ... (del primero al último)» o «cierre del Diario sin asientos» (art. 424 nuevo). La supresión es lógica, pues, como veremos en seguida, la hora de cierre o es la general (art. 360) o ha sido suficientemente notificada.
- 4.^a La consignación de los datos del asiento —día, hora, número y tomo del Diario; curiosamente, no se recoge la referencia al folio— no es opcional ya hacerla «en la cubierta del documento o al final del mismo» (art. 416, último párrafo, antiguo), sino que dichos datos se harán constar precisamente «en el documento» (art. 416, último párrafo, nuevo) (5).
- 5.^a Se ha establecido un sistema de pases cuando al margen del asiento de presentación no haya espacio suficiente para extender la nota, que se continuará al margen de otro u otros asientos de presentación en los que sea posible, cuidando de expresar con detalle la continuación y procedencia de la nota, de forma que no pueda confundirse con la correspondiente a otros asientos. Aunque el artículo 435, que introduce la novedad, se refiere concretamente a la «nota análoga a la extendida al pie del documento», creemos que la razón de falta de espacio, que justifica el pase, debe aplicarse a cualquier tipo de nota que se extienda al margen del asiento de presentación, aunque no tenga traducción al pie del documento.
- 6.^a Aunque el artículo 373, que no se ha tocado, mantiene las expresiones «firma» y «media firma» que, en cuanto al asiento de presentación, aparecían en los artículos 425 y 431 antiguos, los nuevos 423, dos últimos párrafos; 424 y 434, párrafo sexto, hablan simplemente de la «firma del Registrador», o el

(5) La reforma en este punto parece tener como referencia la Resolución de 26 de septiembre de 1979. Aunque la Dirección, ante las alegaciones del recurrente, declaró que bastaba hacer constar en la cubierta los datos de presentación que no exigen firma del Registrador, la modificación nos parece positiva, pues la cubierta es un «nada jurídico», aunque sea estéticamente prodigiosa.

último de ellos, con carácter general, de que «las notas de despacho... irán firmadas por el Registrador». Si, conforme a la concepción tradicional, por firma entendemos la expresión del nombre y apellido, con o sin rúbrica, y por media firma la que no consta sino del apellido, sin rúbrica, es evidente que la distinción está desnaturalizada en la práctica. En este sentido, la supresión de la distinción en cuanto al asiento de presentación entendemos que está más acorde con la realidad que el texto inalterado del artículo 373.

B) PRESENTACIÓN MÚLTIPLE DEL MISMO TÍTULO:
SUCESIVA Y SIMULTÁNEA

Literalmente, dos textos de la reforma aparecen como contradictorios: los artículos 108 y 421.

No ofrece particularidad el primer párrafo del artículo 108: transcurridos los plazos durante los cuales producen sus efectos los asientos de presentación o las anotaciones preventivas de suspensión, sin haberse practicado el asiento solicitado, podrán presentarse de nuevo los títulos correspondientes, los cuales serán objeto de nueva presentación. Es la presentación que podríamos llamar *sucesiva* del mismo título.

La redacción novedosa —y posiblemente contradictoria— es la del párrafo siguiente del mismo artículo, que admite la presentación *simultánea* de los mismos títulos, antes de haber transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, mediante otro asiento, independiente del anterior, cuando el objeto de la nueva presentación se refiera a fincas o actos que hubieran sido expresamente excluidos de la precedente.

El nuevo texto parece chocar con el artículo 421 (428 anterior, ya retocado por la reforma reglamentaria de 27 de agosto de 1977), en cuanto establece que «de cada título no se hará más que un asiento de presentación, aunque esté formado aquél por varios documentos o, en su virtud, deban hacerse diferentes inscripciones».

La contradicción resulta evidente: frente al principio de un solo asiento de presentación (art. 421) se afirma la posibilidad de dos o más asientos de presentación de un mismo título y con vigencia simultánea (artículo 108).

Un esfuerzo de clarificación que, por otra parte, se corresponde con la práctica ya consolidada puede ser el siguiente: entender el artículo 421 en el sentido de que de cada *copia* de un título no se hará más que un asiento de presentación y, simultáneamente, el artículo 108, como que la solicitud de registro de los diferentes actos inscribibles de

un mismo título podrá hacerse en diferentes asientos de presentación, aunque esté vigente otro asiento de presentación del mismo título extendido en virtud de copia distinta.

La práctica, como hemos apuntado, había aceptado, desde luego, la posibilidad de presentación simultánea de copias diferentes. Tal vez la reforma no ha acertado a traducir fielmente esta realidad, pues si se aplica literalmente el nuevo artículo 108, estando presentado un título —en poder del Registrador o devuelto al presentante o interesados—, la solicitud de nueva presentación simultánea, que habrá de ser expresa, podrá dar lugar a que un mismo título, una misma copia, aparezca con diferentes cajetines o notas de presentación en horas y días diferentes (y no en la cubierta, como hemos apuntado más arriba, sino en el documento mismo), lo cual puede inducir a error sobre las respectivas prioridades en el caso de que no se aclare suficientemente su correspondencia. Piénsese en el caso de que unos presentantes recurran y otros no, o simplemente de que cada uno haga distinto uso de los derechos que como tales presentantes o interesados les correspondan.

C) TÍTULOS SUSCEPTIBLES DE PRESENTACIÓN. SOLICITUDES PARA EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES

Se mantiene la regla tradicional de presentación de los títulos capaces de producir alguna inscripción, anotación, cancelación o nota marginal (nuevo art. 416, 2.º párrafo), así como la obligación de presentar los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones y las solicitudes de los particulares con el mismo fin, cuando lo soliciten expresamente (que había introducido la reforma del Reglamento de 17 de marzo de 1959).

Se incorporan algunas novedades en cuanto a las solicitudes de los particulares para la expedición de certificaciones, ya se trate de las certificaciones que podemos llamar tradicionales, ya se refiera la solicitud a las nuevas figuras creadas por el Real Decreto de 21 de diciembre de 1983: la *certificación con información continuada*, la *información continuada sin expedición de certificación* y la certificación ordinaria o tradicional en la que el Registrador emita un breve *informe no vinculante* sobre la situación jurídico-registral de la finca o derecho o del modo más conveniente de actualizar el contenido registral o sobre el alcance de una determinada calificación (arts. 354 y 355 del Reglamento Hipotecario, según el citado Decreto de 1983).

En cuanto a las certificaciones ordinarias, el Registrador, si lo estima procedente, puede exigir la presentación; y habrán de presentarse nece-

sariamente cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral (art. 416, tercer párrafo).

En este segundo caso, es evidente que se invierte el orden normal de operar: la consulta exhaustiva de los asientos relacionados con la solicitud habrá de preceder necesariamente a la extensión o no del asiento de presentación. Aunque, por lo demás, la obligación de presentar dichas solicitudes parece congruente con el nuevo artículo 353, 3, del Reglamento (art. 355 anterior): obligación de cancelar determinados asientos al expedir la certificación (a la relación anterior la reforma de 1983 ha añadido las afecciones anteriores a la nota marginal por la que se haya hecho constar en el Registro la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial»). De esta manera, la nota del Diario podrá reflejar no sólo la circunstancia de haberse expedido la certificación, sino además las operaciones a que ha dado lugar, eliminando toda duda sobre una posible actuación oficiosa del Registrador y facilitando el conocimiento rápido de las mismas con vistas a la publicidad formal posterior.

Respecto a las nuevas figuras, la obligación de presentar las solicitudes duplicadas para la expedición de certificaciones con información continuada, o simplemente para que se facilite información continuada, sin necesidad de expedir certificación, resulta con toda claridad del nuevo artículo 354, que, además de expresar en el apartado 2 que dichas solicitudes «se presentarán», en el apartado 4 habla de «presentada la solicitud en el Libro Diario».

No queremos entrar en el examen de estas dos nuevas figuras, requisitos de las solicitudes, efectos, plazos, operaciones a que pueden dar lugar en los libros del Registro o en la propia certificación o su duplicado, porque con ello desbordaríamos el plan de nuestro estudio, que, como anotábamos al principio, no alcanza a la publicidad formal. Pero sí queremos destacar dos aspectos, uno por su novedad y otro por su directa relación con el asiento de presentación, y que, por tanto, encaja en nuestro propósito.

En primer lugar, la información continuada puede hacerse de tres maneras: *personalmente* al destinatario, bajo recibo de éste; por *correo certificado* (en cambio, la solicitud puede hacerse por correo ordinario, si bien se exige legitimación notarial de firma del solicitante; este documento llegado por correo seguirá el régimen del art. 416, que veremos más adelante) y por *telégrafo*, lo cual constituye una auténtica novedad como medio técnico al servicio de la publicidad registral (art. 354, 2, apartado c, y 5).

En segundo lugar, es de observar que el nuevo artículo 354, 3, es muy estricto en cuanto a las personas que pueden pedir la certificación o información continuada: los titulares registrales de derechos sobre la

finca a que la información se refiere, sus cónyuges o sus legítimos representantes. El «interés conocido» del artículo 221 de la Ley Hipotecaria queda reducido a estas personas. No cabe, por tanto, la representación verbal. Esto no quiere decir, a nuestro juicio, que el presentante no pueda ser otra persona. Pero la solicitud sólo pueden formularla dichos interesados, con los requisitos del artículo 354, 2.

Por último, la reforma de 1983, en el nuevo artículo 355, establece que mediante petición expresa y por escrito en la solicitud de certificación (ordinaria) o a continuación de la ya expedida podrá solicitarse que el Registrador emita un breve *informe no vinculante* explicativo de la situación jurídico-registral de la finca o derecho o del modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante, o bien sobre el alcance de una determinada calificación registral.

No se añade aquí ninguna particularidad respecto de la obligación o no de presentar estas solicitudes. Por tanto, en principio, seguirán el régimen general del artículo 416 del Reglamento y del artículo 221 de la Ley, ya que no se limita la legitimación para pedir el mencionado informe, como en el caso de la certificación con información continuada.

La importancia de esta nueva función que se asigna al Registrador es patente, aunque se califique el informe de «no vinculante», y encuentra su justificación en su condición de jurista y «profesional del Derecho», como dice el preámbulo del Decreto de 1983.

D) TÍTULOS O DOCUMENTOS QUE NO PUEDEN PRESENTARSE

La reforma ha estimado oportuno complementar el principio general de necesidad de documentación pública o auténtica de los actos inscribibles del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, mediante una relación de documentos que no deben siquiera ser presentados:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna (art. 420 nuevo).

El punto 1 nos parece enormemente peligroso y perturbador. Las excepciones que la legislación hipotecaria reconoce al principio general

apuntado han de ser aceptadas como tales (6). Pero esa regla general no precisa para nada de una relación equívoca de documentos sin precisa definición jurídica. Las excepciones deben ser claras y concretas en el contexto de la propia legislación hipotecaria y no formuladas en una imprecisa definición que las englobe. El peligro no es soslayable: la declaración de admisión de documentos privados en los supuestos en que las disposiciones legales de todo tipo les atribuyan eficacia registral. Y esas disposiciones legales no deben ser otras que las de la propia Ley Hipotecaria y su Reglamento que, en nuestra opinión, es lo que debió decir el precepto.

De los otros dos números, el 2 resulta inútil al establecer una regla de competencia que ya está recogida en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria y ratificada por el nuevo artículo 1.º del Reglamento. Y en cuanto al 3, formulado el principio del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria y aclarado por los artículos 33 y 34 de su Reglamento, qué debe entenderse por título para los efectos de la inscripción y cuándo estamos ante un documento auténtico, no acertamos a comprender el mensaje del nuevo texto.

E) CRONOLOGÍA DE LA PRESENTACIÓN

Distinguiremos dos apartados: cuándo puede pedirse y cuándo debe extenderse un asiento de presentación. Dejamos para el segundo punto del esquema propuesto —por su más íntima relación con la idea básica de prioridad— el problema de la duración, prórroga y suspensión del asiento.

a) *Cuándo puede pedirse un asiento de presentación.*—La declaración del artículo 360 anterior, «el Registro estará abierto todos los días no feriados desde las diez a las catorce horas», se ha sustituido por la más concreta «el Registro estará abierto al público, a efectos de presen-

(6) El texto reglamentario recoge nuevamente el caso de la solicitud privada o instancia en caso de heredero único (art. 79) y la inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados mediante solicitud del legatario, cuando toda la herencia se hubiere distribuido en legados y no existiere contador-partidor ni se hubiere facultado al albacea para hacer la entrega (art. 81). Pero pueden recordarse otros supuestos de solicitud privada: anotación preventiva a favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra, en el caso del artículo 45 de la Ley Hipotecaria; anotaciones del derecho hereditario (art. 46 de la Ley Hipotecaria); anotación a favor del acreedor refaccionario (art. 59 de la Ley Hipotecaria); anotaciones de legados por convenio (arts. 147 y 148 de la Ley Hipotecaria).

Probablemente la reforma se ha inspirado en la Resolución de 17 de febrero de 1955, que planteó el problema de inscripción de un documento privado de venta. La Dirección no sólo la rechazó, sino que (penúltimo Considerando) afirmó la no presentación de los documentos privados, salvo que «las disposiciones legales le atribuyan eficacia registral».

tación de documentos, todos los días hábiles desde las diez a las catorce horas».

La sustitución de la expresión «días no feriados» por la de «días hábiles» no tiene mayor importancia. Pero la vinculación del horario tradicional exclusivamente a la presentación deja abierta la posibilidad de otro horario de apertura y cierre con distinta finalidad.

Se mantiene el texto anterior en cuanto permite al Registrador, si lo estima conveniente, ampliar aquel horario en dos horas, o adelantar en una hora la apertura y el cierre, notificándolo a la Dirección General con ocho días de antelación (esto es novedad) y al público por medio de edictos fijados en lugar visible de la oficina.

Por último, el artículo 361 nuevo suprime la redacción anterior «los Registradores no admitirán documento alguno para su inscripción en el Registro ni harán ningún asiento de presentación sino durante las horas señaladas...», que sustituye por la más correcta «no admitirán documento alguno para su presentación sino durante las horas señaladas...» Y la estimamos más correcta porque corresponde mejor a la forma de operar en el Registro, ya que no es posible inscribir ningún documento si previamente no se ha presentado. Y la redacción anterior, al menos en apariencia, entendía inscripción y presentación como operaciones desconectadas e independientes.

b) *Cuándo debe extenderse.*—La Ley (art. 248) dice que el asiento de presentación se extenderá «en el momento de presentarse cada título». El nuevo artículo 416, segundo párrafo, dice que el asiento de presentación se extenderá «al ingresar» el título; en la redacción anterior decía «en el acto de ser presentado».

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 1979, en su norma 1.ª, dice que el Registrador ha de extender el asiento de presentación en el *instante mismo* en que el título sea realmente presentado en el Registro, sin que pueda excusar de ello la voluntad expresa o tácita del presentante, y sin perjuicio del derecho que éste tiene —conforme al art. 434 del Reglamento Hipotecario (ahora, el 427, primer párrafo)— a que se le devuelva el título sin otra nota que la expresiva de haberse practicado el asiento de presentación. Sin embargo, en los Registros con oficina liquidadora —según la misma Circular—, aparte de la posibilidad de previa presentación en el Registro, prevista por el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, el momento de la extensión del asiento de presentación en el Diario, por solicitud expresa o tácita, será el de la *terminación del proceso de liquidación*.

Por encima de estas declaraciones bien intencionadas, la realidad nos

muestra que la extensión del asiento de presentación es un hecho material que requiere tiempo y, a veces, no es posible practicarlo en el momento de ingresar el título, por estar extendiéndose los de otros anteriormente presentados, por el número de títulos, por verificarse la entrada en hora próxima al cierre o por otra causa (ver art. 417 RH). A esto hay que añadir la circunstancia de que, habitualmente, el asiento de presentación es manuscrito, pues, aunque está autorizado el uso de estampillas (7), las singularidades de cada título las desaconsejan en la mayoría de los casos.

Las engorrosas normas anteriores para resolver el problema, dispersas, además, en numerosos textos (arts. 419, 421 a 424 y 427 antiguos), fueron completadas ya en la Resolución-Circular de 13 de julio de 1979, citada antes, que, en base al artículo 401, permitió la utilización de un cuaderno auxiliar para salvar las deficiencias.

El nuevo artículo 417 (equivalente al 419 anterior) contiene dos normas sencillas: 1.^a Extensión en el documento de una nota en los siguientes términos: «Presentado a las ... de hoy por don ... (nombre y apellidos, número de entrada que le corresponda y la fecha)», nota que podrá ser firmada por el presentante, si éste lo solicitare o el Registrador lo exigiere. 2.^a En los casos de excesiva acumulación de títulos podrá llevarse un *libro de entrada* en el que, por riguroso orden, se hagan constar los documentos, con expresión de las personas presentantes y hora y día de la presentación. Es decir, se trata de algo así como una especie de *diario del Diario*. En todo caso, los asientos se extenderán por el orden de entrada en el Registro, con los datos básicos de la nota o del libro de entrada (arts. 417, último párrafo, y 423 nuevos).

F) SOLICITUD DE PRESENTACIÓN Y SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN. PRESENTANTES E INTERESADOS

La legislación hipotecaria tradicional ha sido muy exigente con la figura del presentante, exigencia que llega hasta el Reglamento de 1915. El presentante tenía que ser el solicitante de la inscripción o su mandatario, pero entendido este término en su sentido más estricto de mandato representativo: no se alcanzaban las diferencias, hoy claras, entre el mandato como *obligación* de hacer o de actuar y la representación como *facultad* de concluir un negocio jurídico a nombre y por cuenta de otro. No se tenían ideas precisas de la distinción entre presentación y solicitud de inscripción y quién podía hacer cada una de ellas. El asiento de pre-

(7) Véase la Resolución de la Dirección General de 10 de junio de 1977, dictada en aplicación del Real Decreto 3285/1976, de 23 de diciembre, punto 5.º, así como el punto 4.º de la de 4 de abril de 1979.

sentación tenía que ser necesariamente firmado por el presentante, su mandatario o testigos.

La misma figura del Notario como presentante se ponía en entredicho. Y así, frente a la doctrina actual de la Dirección General (8), que estima que el Notario autorizante puede presentar el título y pedir la inscripción *en nombre propio*, sin ser mandatario de los interesados, porque está interesado en asegurar el derecho que se deba inscribir (artículo 6.º, letra c, Ley Hipotecaria), porque está autorizado para subsanar las omisiones que impidan la inscripción del acto o contrato (art. 22 LH) y porque está legitimado para recurrir la calificación (arts. 66 Ley Hipotecaria y 112 de su Reglamento), en la Resolución de 19 de septiembre de 1895 se subordinaba la facultad del Notario para retirar el documento presentado y calificado a la circunstancia de que actuara como *representante* de los interesados.

Sin duda, esta configuración del presentante, como mandatario en sentido estricto, era desorbitada. Pero sus consecuencias han llegado hasta nuestros días, creando la falsa idea de que era imposible presentar un documento sin que el solicitante del asiento estuviera presente en el Registro, por sí mismo o por medio de sus representantes. Esto explica la prohibición de presentar los títulos que llegaban por correo, que la encontramos todavía en el propio Reglamento de 1915. Y aunque se levante en el Reglamento de 1946 —que, siguiendo al Reglamento del Registro Mercantil de 1919, sustituyó la prohibición por autorización para presentar—, la idea de que existe un mecanismo interno de representación directa en el acto de la presentación y de que hay que buscar necesariamente a un apoderado presente en la oficina, justifica las doctrinas de ROCA (el Registrador debe producirse en concepto de mandatario de los interesados), LA RICA (el mismo cartero asume la representación del interesado al solo efecto de la presentación) y CAMY (en este caso hay presentación, pero no presentante) (9).

Había que ser lógicos en algunos puntos básicos y, sobre todo, destruir la idea de que entre los interesados y el presentante tenía que haber necesariamente una relación de representación.

LACRUZ (10) había afirmado ya en 1968 que la petición de inscripción es una *declaración de voluntad* dirigida a poner en marcha el procedimiento registral; la presentación, en cambio, es un *hecho material*,

(8) Véase la Resolución de 14 de marzo de 1950.

(9) En nuestro trabajo «El asiento de presentación y los títulos recibidos por correo» (*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 520, mayo-junio 1977, páginas 564 y ss.) expusimos dichas teorías y nuestro total desacuerdo, en este punto, con la posición de los tres grandes hipotecaristas.

(10) *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona, 1968, pág. 350.

aunque de importantes consecuencias jurídicas. En ambos casos hay una relación de derecho entre los interesados, de una parte, y el que pide una presentación o solicita una inscripción por otros o en nombre de otros, de otra parte. Esa relación —como dice CAMY (11)— está suficientemente servida con un contrato de arrendamiento de servicios o de mandato de ejecución, en el caso de la presentación; en cambio, la solicitud de inscripción, que supone una decisión sobre el contenido del título, sólo corresponde a los que tienen un interés jurídico en el mismo o a sus representantes. Y este es el representante a que se refiere el artículo 6.º, *d*), de la Ley Hipotecaria y el artículo 39 de su Reglamento.

La Resolución de 19 de junio de 1975, a nuestro juicio, confirma lo expuesto. Al resolver un problema de conflicto entre los interesados y el presentante como persona distinta, precisa no sólo la clara distinción entre uno y otro, sino, sobre todo, la distinta posición y los derechos de cada uno en el proceso de inscripción. No se puede practicar en el Registro —dice el Centro directivo— ningún asiento, salvo casos excepcionales, sin que haya sido solicitado expresamente por los *interesados*, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6.º de la Ley Hipotecaria y mediante la presentación de los documentos pertinentes. La representación del artículo 6.º, letra *d*), de la Ley Hipotecaria está sumamente facilitada en el artículo 39 del Reglamento; pero si la petición de un asiento concreto se contiene expresamente en el documento presentado y los términos de la inscripción van a ser diferentes, el *presentante* deberá asegurarse de la aquiescencia de los *interesados* a la variación a introducir y el funcionario calificador evitar que se practique un asiento no querido por dichos interesados que, al estar bajo la salvaguardia de los Tribunales, ha de producir todos los efectos legales.

Es decir, la declaración de voluntad que requiere la práctica de un asiento principal hay que presumirla en quien presenta los títulos en el Registro al objeto de solicitar la inscripción, pero esa presunción tiene un marco que no se puede desbordar: la voluntad de los interesados expresada en el documento que sólo ellos pueden modificar, pero no el presentante. Y si no ha habido expresión de voluntad de los interesados en orden a la práctica del asiento y sus posibles modalidades, hay que presumirla en el presentante, presunción subordinada a la posible actuación directa de los interesados que, a su vez, tiene un límite: la extensión del asiento mismo que, una vez autorizado, queda bajo la salvaguardia de los Tribunales. Todo esto, además, ha de hacerse bajo la dirección del funcionario calificador, que es quien debe apreciar si el tenedor del título

(11) *Comentarios a la legislación hipotecaria*, Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Granada, 1969, tomo I, pág. 547.

o el que lo envía al Registro agota sus facultades en la solicitud de presentación o puede actuar la voluntad, expresa o presunta, de los interesados en orden a la inscripción y sus modalidades, actuación del funcionario que, en este sentido, tiene un objetivo claro: evitar que se practique un asiento no querido por los interesados.

La reforma reglamentaria, como veremos, habla ya siempre, en los nuevos textos, de presentante o interesados, superando la confusión que implicaba la identificación de uno y otros y especificando los respectivos derechos en cada momento del proceso de registración.

Pero la reforma reglamentaria ha hecho, en nuestra opinión, algo mucho más importante: ha superado también la idea tradicional acerca de la calificación jurídica de los sujetos que, por su relación posesoria con el título, intervienen en el proceso que desemboca en la extensión del asiento de presentación. Con ello no sólo se elimina la necesidad de construir inútiles ficciones para justificar la relación tenedor-presentante, sino que se abre la posibilidad de utilización de los modernos métodos de aportación de datos.

CHICO Y ORTIZ recoge, en su más reciente publicación de carácter general, algunas de las ideas que nosotros habíamos expuesto en un trabajo monográfico dedicado al estudio de los problemas que venía planteando la presentación de títulos enviados por correo y que apareció en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO en 1977 (12). Las razonables dudas expuestas por dicho autor en relación con algunos de nuestros puntos de vista creemos que han podido resolverse —abrigamos esa esperanza— tras la reciente reforma reglamentaria. Un resumen de las conclusiones principales de aquel estudio del año 1977 podría contenerse en los siguientes puntos:

1. A las dos figuras tradicionales del presentante y el solicitante del asiento definitivo hay que añadir, a veces, la del simple portador, en el sentido de porteador o transportista del título.
2. Tanto el presentante del título como el solicitante del asiento definitivo han de ser personas jurídicamente interesadas; el mero portador no es necesario que lo sea.
3. El interés del presentante nace de sus relaciones con el o los interesados en el título; el interés del solicitante del asiento definitivo nace directamente del título.
4. Para solicitar la inscripción en nombre de los interesados es necesaria la representación directa, legal o voluntaria; para pre-

(12) Puede verse el tomo I de sus *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, Madrid, 1981, págs. 628 y ss. Nuestro trabajo es el ya citado en la nota 9.

sentar es suficiente una relación de gestión, mandato o arrendamiento de servicios.

5. El portador material del título no es necesariamente el presentante: el concepto de portador debe identificarse con las personas, pero también, en su caso, con los medios utilizados para hacer llegar el documento al Registro.
6. La presunción del artículo 39 del Reglamento Hipotecario de considerar representante de los interesados a quien presente los títulos en el Registro al objeto de solicitar la inscripción no puede ser entendida en otro sentido que en el de estimar que el presentante —calificado como tal por el Registrador y fuera del caso en que sólo tenga mandato expreso limitado a la presentación— está facultado para pedir dicha inscripción, pero esa presunta representación de la que dimana puede ser posteriormente revocada o modificada por los interesados (antes de la autorización del asiento, añadiríamos ahora).
7. No es necesario recurrir a ninguna ficción para justificar la existencia de un solicitante del asiento de presentación cuando el título es remitido por correo, sin que, por otra parte, la presentación pueda ni deba confundirse con la mera dejación del título en la oficina. En este caso, el presentante es el que solicita un asiento de presentación, aunque no esté presente en el Registro, utilizando el correo como vehículo o medio para transportar el título (caso hoy normal de títulos remitidos por Notarías, Gestores administrativos, oficinas del Estado, etc.). Asignar al Registrador la función de presentante (tesis de ROCA) es hacerlo parte en un trámite en el que debe ser totalmente imparcial. Y asignar esa misma función al cartero (tesis de LA RICA) es confundir su carácter de porteador con la naturaleza del envío mismo, al que es ajeno, olvidando que, a veces, el correo no es ni siquiera una persona, sino un medio mecánico, v.gr., en el sistema de casillas o apartados.
8. El correo, desde luego, debe ser aceptado como medio para transportar los títulos al Registro. La conveniencia de agilizar el trámite de la presentación, el respeto a los principios fundamentales del sistema y la eliminación de toda duda sobre una posible actuación oficiosa del Registrador en la determinación de la prioridad pueden lograrse combinando la modalidad de correo certificado con acuse de recibo con algún medio mecánico de constatación de la hora de entrada, como puede ser el llamado sello o reloj marcador, utilizado en el Derecho mejica-

no (13). Y en un futuro no lejano no sólo el correo, sino el teléfono, el télex, la radio, la televisión y los modernos canales electrónicos de remisión de datos serán inevitablemente utilizados para llevar al Registro los títulos o los datos esenciales del futuro asiento de presentación.

9. Tratándose de documentos expedidos por autoridades que no residan en el lugar del Registro, deben presentarse sin necesidad de devolverlos a sus subalternos allí residentes o al representante del Ministerio Fiscal o Alcaldía.
10. En tanto el sistema no se mejora, el artículo 418, primer párrafo, debiera entenderse —decíamos entonces— no como una triple opción concedida al Registrador, sino como un orden de prelación a seguir: presentar; si no es posible, devolver el título; y, si tampoco es posible la devolución, conservarlo a disposición de quien tenga derecho al mismo.

La Resolución-Circular de la Dirección General de 13 de julio de 1979, ya reiterada, anticipó, en la línea de la reciente reforma reglamentaria, que «en los casos de presentación por correo podrá procederse en una de las formas establecidas por el artículo 418, primer párrafo, del Reglamento; pero, en el caso excepcional de que se opte por la conservación del título en el archivo, sin presentarlo en el Diario, deberá comunicarse al remitente a la mayor brevedad» (norma 1.^a).

Aunque el nuevo artículo 418 puede ser tachado de tímido en algunos aspectos, sobre todo enfocado con una visión de futuro, no hay duda de que ha mejorado el sistema en algunos puntos básicos, afectantes, a nuestro juicio, no sólo al supuesto del título remitido por correo, sino en general a todos los casos de utilización de terceros tenedores, ajenos a la presentación misma; y, con una interpretación comprensiva, se abre la vía para la utilización de medios técnicos avanzados por el presentante para hacer efectiva su solicitud y proporcionar al Registro los datos básicos del asiento. Destacamos del nuevo artículo:

1. No se impone la presentación de los títulos remitidos por correo, sino que se mantiene el sistema de autorización al Registrador, como regla general.
2. Se exceptúa de la regla general el caso de documentos remitidos por autoridades judiciales o administrativas, respecto de los cuales el Registrador está obligado a extender asiento de presentación.

(13) Guillermo COLÍN SÁNCHEZ: *Procedimiento registral de la propiedad*, Editorial Porrúa, S. A.; México, 1972, págs. 53, 108 y ss.

3. Se mantiene la triple opción que permite al Registrador presentar y despachar los títulos remitidos por correo, devolverlos o conservarlos en su archivo a disposición de quien tenga derecho a ellos.
4. No obstante, la libertad que para el Registrador supone esa triple opción, está limitada, ya que, si opta por la no presentación, debe notificar su decisión al remitente (criterio avanzado por la Circular citada más arriba).
5. Si el Registrador opta por la presentación del documento, considerará como presentante al solicitante de la presentación o al remitente.
6. Como hora de entrada en el Registro, en este último caso, el Registrador considerará la de su determinación de despachar el título.

Parece lógico que, aunque el texto reglamentario reformado se refiere específicamente al correo —correo oficial—, la solución deba ser la misma cuando el remitente utiliza los servicios de correos paralelos o empresas de distribución de documentos, o de un propio. Y, como hemos apuntado antes, al separarse jurídicamente las figuras del presentante y el portador del título, se abre la posibilidad de que ese portador sea un medio mecánico o, en el futuro, un canal electrónico o similar.

Quizá la reforma ha tenido la oportunidad de eliminar las dudas sobre una posible actuación oficiosa del Registrador tanto en la decisión misma de presentar el título llegado por correo como en la fijación de la hora de entrada. E incluso en el rápido conocimiento de estos datos por el remitente. Nos remitimos en este punto a lo señalado más arriba sobre las conclusiones de nuestro trabajo de 1977. Pero es evidente que sólo cuando estos datos estén cubiertos con la garantía de la llegada del título —a través de un sistema como puede ser el correo certificado con acuse de recibo— la obligación de presentar podrá sustituir a la simple autorización.

Por último, los artículos 6.º, letra *d*), de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento, en cuanto regulan la presunción de representatividad en quien presenta los títulos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción, se ha complementado en la reforma con el nuevo artículo 425, que presume, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y a las fincas a que el mismo se refiera, siempre que radiquen en la demarcación del Registro y aunque materialmente no se hayan hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esta circunstancia. Es de-

cir, la solicitud tácita de inscripción que resulta de los textos citados es total, independientemente de los datos, tanto físicos como jurídicos, que se hayan hecho constar en el asiento de presentación. Sólo el presentante o los interesados pueden expresamente limitarla. Y es en este caso cuando creemos que la nota de despacho debe expresar la no inscripción de alguno o algunos de los actos o contratos inscribibles contenidos en el documento presentado. En los casos normales, la expresión habitual «Inscrito...» será suficiente para dar a entender la inscripción total del documento.

III. EL ASIENTO DE PRESENTACION COMO MEDIO NORMAL PARA LA DETERMINACION DE LA PRIORIDAD REGISTRAL

En nuestra legislación hipotecaria las máximas ventajas del sistema se otorgan al adquirente civil que, además de acudir al Registro, lo hace antes que el titular de derechos contradictorios sobre la misma finca o derecho real inmobiliario.

La existencia de una pluralidad de fuentes de producción de títulos inscribibles (notariales, judiciales, administrativas, militares, eclesiásticas, privadas), la mayor o menor perfección técnica de los instrumentos utilizados para la creación y reproducción del título, la rapidez o lentitud de los medios de comunicación y transporte, entre otras causas, imponen, inexorablemente, un desfase entre el momento de la creación formal del título inscribible y el de su presentación a registro. El principio *prior in tempore potior in iure* —o su equivalente *prevalet iure qui prevenit tempore*— nace por la necesidad de poner orden —orden jurídico— en el caos originado por aquel desfase, con su inevitable secuela de derechos encontrados sobre la misma finca.

El orden a que nos referimos es doble: el que ha de seguir el Registrador en el despacho de documentos, en el aspecto formal; y en el aspecto sustantivo, el que va a determinar cuál de los derechos que mutuamente se estorban va a prevalecer —función excluyente—, o se va a colocar antes —función prelativa—. Y su establecimiento se hace en función del factor tiempo, siendo el asiento de presentación el medio *normal* para precisarlo, ya que «se considera como fecha de la inscripción, para todos los efectos que ésta deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma»; y «para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, re-

lativas a una misma finca, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos» (arts. 24 y 25 Ley Hipotecaria) (14).

Decimos que el asiento de presentación es el medio normal para determinar la prioridad registral porque, como explica LACRUZ (15), no es correcta una vinculación demasiado estricta entre ambos. Todos los autores recogen supuestos de inscripciones en los que el momento de la presentación no determina la plenitud de eficacia registral de los respectivos asientos (16).

Por otra parte, la existencia de dos fechas —la del asiento de presentación y la de la inscripción— determina, a veces y a pesar del «... a todos los efectos legales», la preferencia de la última o del asiento principal (17).

En cualquier caso, el asiento de presentación es importantísimo como medio normal en el establecimiento de ese orden exigido por la prioridad formal, punto de partida para la plena producción de los efectos sustan-

(14) En nuestro trabajo ya citado ahondábamos en estas ideas y en el carácter meramente formal del llamado principio de prioridad que configurábamos como sinónimo de orden o presupuesto y método elegido para hacer posible el funcionamiento del sistema. Aunque no es el momento de volver sobre el tema ni sobre los argumentos jurídico-hipotecarios que justifiquen aquella definición, no nos resistimos a recoger una reciente divulgación sobre las raíces puramente gramaticales del sustantivo *prioridad* que creemos pueden servir para situar nuestro principio en el lugar que le corresponde. Dice el BROCENSE («Diálogo de la Lengua: PRIORITARIO Y PRIORIDAD», ABC, 2 de julio de 1983) que el adjetivo *prioritario*, del inglés *priority*, no lo registra el diccionario académico y es un término irritante y cursi, voz oficinesca que se utiliza hoy como equivalente a *principal*, *sobresaliente*, *de mayor relieve o trascendencia*; v. gr., «el objetivo prioritario es...», «mi visita tiene el propósito prioritario...», etc.

En cambio —sigue EL BROCENSE—, el sustantivo *prioridad*, palabra clásica del latín *prior*, en castellano significa *anterior*, y su adverbio *prius*, *primeramente*, *antes que* o *antes de*. *Prioridad*, en lengua castellana, significa anterioridad o preferencia de una cosa a otra que depende o procede de ella y no al contrario. Anterioridad o preferencia —dice el diccionario— *EN TIEMPO Y EN EL ORDEN*. *Prioridad* equivale a *ORDEN* o *PRECEDENCIA*.

Quizá —pensamos nosotros— no sea posible definir con tan pocas, aunque tan precisas, palabras el verdadero alcance de la prioridad registral.

(15) *Ob. cit.*, pág. 157 y nota al pie.

(16) Pueden citarse: 1) La suspensión de efectos de la publicidad en el caso de los artículos 205 y 206 de la Ley Hipotecaria; 2) la concesión de igual rango a todos los que anoten su derecho en los casos del artículo 45 de la Ley Hipotecaria, sin que el ser anterior en el Diario comporte ninguna ventaja; 3) la anotación preventiva a favor de los legatarios de género o cantidad (art. 51 en relación con el 48 de la Ley Hipotecaria); 4) el caso de la anotación de embargo es bien conocido: aquí lo que quiebra no es sólo la ecuación prioridad-asiento de presentación, sino el principio mismo de prevalencia de la apariencia sobre la realidad extrarregistral.

(17) Por ejemplo: 1) Para el ejercicio de retractos legales; 2) cómputo de la caducidad de determinados asientos (arts. 84, 87 y 96 de la Ley Hipotecaria); 3) suspensión efectos inscripciones de inmatriculación (art. 207 de la Ley Hipotecaria), etc.

tivos que, en nuestro sistema, implica la utilización del mecanismo registral.

Pues bien: la reforma reglamentaria de noviembre de 1982, que venimos comentando, ha mejorado, en nuestra opinión, el texto anterior, al menos en tres aspectos básicos, como son los problemas derivados de la colisión entre presentantes, los que surgen por la colisión entre derechos relativos a títulos presentados y la clara fijación de algunos supuestos dudosos de prórroga, lo cual supone una mayor seguridad sobre la vida del asiento de presentación y la prioridad que implica. Pero trataremos de estudiar por separado la reforma en esta triple agrupación convencional que hacemos de cuestiones en torno al llamado principio de prioridad.

A) COLISIÓN ENTRE PRESENTANTES

La reforma trata de evitar o resolver los problemas que puede plantear con tres medidas:

- 1.^a *Supresión del doble Diario.*—La reforma del Reglamento introducida por el Real Decreto 2556/1977, de 27 de agosto, dio nueva redacción al artículo 428, cuyo último párrafo dispuso que, en los casos de Registros divididos personalmente y cuando las necesidades del servicio lo aconsejen, la Dirección General podrá autorizar la apertura de más de un Diario, para términos municipales o secciones determinadas. La reciente reforma —entendemos que con buen criterio— ha suprimido la posibilidad de apertura de más de un Diario, perturbadora para los fines de la prioridad registral.
- 2.^a *Nota de referencia a la presentación.*—El artículo 105 anterior, en caso de retirada o devolución de un título presentado, exigía, además de la nota en el documento y al margen del asiento de presentación, que, si las fincas a que se refería el documento constasen inscritas según el mismo, debía extenderse, en el folio de cada una de ellas y al margen de la última inscripción, una nota de referencia a la presentación que, en los casos de segregación y agrupación, se extendía al margen de la finca matriz o de las agrupadas; en los casos de inmatriculación, agrupación y segregación podían hacerse constar los datos y descripción de las fincas en un libro auxiliar.
El nuevo artículo 426 extiende estas obligaciones a todo supuesto de presentación en el que las fincas consten inscritas se-

gún el título, *aunque éste no se retire*, y permite sustituir el citado *libro auxiliar* por la confección de una *ficha*.

Se trata, indudablemente, de una medida de seguridad para la correcta aplicación de la prioridad registral, sobre todo en Registros donde la documentación a presentar diariamente sea de gran volumen.

- 3.^a *Aportación simultánea de varios títulos por una o por varias personas*.—El nuevo artículo 422 (en parte, los arts. 420 y 426 anteriores) establece reglas precisas para determinar el orden de presentación y, por tanto, la prioridad registral, en el caso de aportación simultánea de varios títulos por una sola persona —en el que ella misma determinará el orden de presentación—, o por varias personas. En este segundo caso se pondrá la misma hora a todos los títulos y se presentarán correlativamente, haciendo constar que a la misma hora se ha presentado otro u otros y citando el número que se les haya dado o deba dárseles. Cuando se trate de títulos contradictorios y no se manifestare por los interesados a cuál de ellos deba darse preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, expresando que se hace así porque no es posible extender la inscripción o anotación solicitada hasta que los interesados o los Tribunales decidan a qué asiento hay que dar preferencia (art. 422 nuevo, 2.º párrafo). Hay una novedad en el texto reformado en cuanto a la anotación preventiva que, en el anterior, sólo era posible si ninguno de los títulos «contuviere defecto que impida practicar la operación solicitada». Esta exigencia se ha suprimido, y creemos que correctamente, pues la anotación preventiva de que se trata obedece a la imposibilidad de fijar de momento el orden derivado de la prioridad registral. Pero es independiente de los defectos, subsanables e incluso insubsanables, de los respectivos títulos que, en su día, determinarán la práctica o no del asiento definitivo de que se trate. Aunque algún título contenga defectos insubsanables —calificación que, en cualquier caso, está sujeta a recurso— no hay razón para privarlo de la preferencia que pueda corresponderle (18).

(18) Creemos que abona este punto de vista la doctrina de la Resolución de 22 de diciembre de 1971. Presentados al mismo tiempo dos títulos contradictorios —declaró— y planteada judicialmente la cuestión de preferencia, con extensión de la correspondiente anotación de demanda (ver el párrafo cuarto del nuevo artículo 422, equivalente al mismo del 426 anterior), es correcta la denegación de otros asientos que podrían afectar al problema en litigio, como la anotación de suspensión.

B) COLISIÓN ENTRE DERECHOS RELATIVOS A TÍTULOS PRESENTADOS:
TEORÍA CONSTITUYENTE DE LOS DERECHOS CONEXOS
INMOBILIARIOS

La reforma, en este punto, es merecedora, a nuestro juicio, de las máximas alabanzas. Ha dado solución a un gravísimo problema, casi imposible de resolver en la legislación precedente y que revelaba la insuficiencia de las normas reguladoras de la prioridad formal en nuestro sistema hipotecario.

Quizá la mejor manera de plantear y entender dicho problema sea hacer un breve resumen de la Resolución de 11 de marzo de 1978, que, sin duda alguna, es el precedente que más ha pesado en este aspecto de la reforma reglamentaria. La importancia del fallo —en lo resuelto y sobre todo en lo simplemente apuntado— motivó, en su día, tres estudios que es imprescindible tener a la vista para valorar adecuadamente el alcance de la reforma: «El artículo 255 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 11 de marzo de 1978», de Emiliano CANO; «Notas sobre la aplicación del artículo 255 de la Ley Hipotecaria», de César GARCÍA-ARANGO, y el «Comentario» de Tirso CARRETERO (19).

Vamos a resumir el acuerdo de la Dirección General, siguiendo el orden de sus Considerandos y las fundadas opiniones de los tres citados autores, según los casos, en relación con la reforma.

— *Primer Considerando*: Se planteó el problema de si era inscribible una escritura de hipoteca, cuyo asiento de presentación caducó, al no estar inscrito el título previo de compra del deudor-hipotecante, y que, cuando se presenta de nuevo, encuentra ya presentadas —y prorrogados sus asientos de presentación— la citada de compra y otra de aportación a una sociedad de las fincas hipotecadas.

Emiliano CANO (20) concreta la realidad y frecuencia del supuesto: el comprador hipoteca inmediatamente después de la compra; el acreedor hipotecario presenta en seguida su escritura para ganar prioridad; en cambio, el comprador-hipotecante no suele ser tan diligente; retirada la hipoteca para pago del impuesto, y aunque la adquisición también se haya retirado, es más rápida la liquidación en aquélla, por no plantear dificultades la fijación de la base, de modo que, cuando se aporta de nuevo

(19) Los dos primeros trabajos los publicó el *Boletín del Colegio de Registradores*, tomo de 1978, págs. 625 y ss. y 980 y ss., respectivamente. El Comentario de Tirso CARRETERO apareció en el núm. 531, marzo-abril 1979, de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, págs. 437 y ss.

(20) Trabajo citado, pág. 625.

la hipoteca, suele estar vigente su asiento de presentación, mientras que la de compra puede motivar la aplicación de la prórroga del artículo 255 de la Ley Hipotecaria. Si, con posterioridad a tales documentos, existiese otra venta o aportación a sociedad presentadas al Diario, la suspensión del asiento de presentación del primer adquirente motivaría la suspensión del asiento de presentación de la segunda adquisición, pero no la del asiento de presentación de la hipoteca, por tratarse de un asiento anterior (ver art. 111 anterior a la reforma), con lo que este último caducaría a los sesenta días, perdiendo su preferencia.

— *Segundo Considerando*: Se trata fundamentalmente de una necesidad; la coordinación del principio de prioridad (art. 17 Ley) y el de tracto sucesivo (art. 20) cuando el titular de un derecho que obró con toda diligencia y desde el primer momento acude a gozar de la protección registral, no puede lograr la inscripción de su título, por circunstancias totalmente ajenas y de pura mecánica de oficina, unido a una laguna legal y reglamentaria en la regulación de esta materia.

¿Qué había ocurrido para que el principio de prioridad quedara tan malparado? Tirso CARRETERO (21) lo explicó muy gráficamente: que el desigual mecanismo formal de caducidades y prórrogas del asiento de presentación funcionó como diabólico mecanismo para triturar la hipoteca que primero acudió al Registro, que quedó no sólo postergada a otras dos que acudieron más tarde, sino excluida por virtud de la escritura de aportación a la sociedad.

— *Tercer Considerando*: El artículo 111 del Reglamento Hipotecario establece que la suspensión del plazo de vigencia de los asientos de presentación y de las anotaciones de suspensión, en su caso, lleva consigo la de los asientos de presentación *posteriores* relativos a títulos contradictorios, pero no toma en consideración a los títulos que originaron un asiento de presentación *anterior* ya caducado.

Este parece ser el meollo de la cuestión, planteado con toda claridad por Tirso CARRETERO: ¿por qué la suspensión o prórroga por vía de consecuencia no es posible extenderla a los asientos anteriores referentes a títulos cuyo único defecto sea precisamente la falta de inscripción del título cuyo asiento ha sido objeto de la suspensión del transcurso o prórroga conforme al artículo 255? Si la norma —sigue Tirso CARRETERO— que establece la prórroga de los asientos posteriores constituye una defensa o norma de protección de los beneficiarios de tales asientos contra la norma excepcional de prórroga del asiento anterior, ¿no será razonable

(21) Comentario citado, pág. 438.

deducir que, por ser la norma del artículo 111 del Reglamento una cautela contra una norma excepcional (el art. 255, apartado cuarto, de la Ley), debe considerarse como lo más contrario a una norma excepcional y, por ello, de las más idóneas para ser objeto de aplicación analógica en cuanto exista identidad de razón? Aunque reconocía Tirso CARRETERO, en tanto no hubiera una reforma reglamentaria, la dificultad para que los asientos anteriores deban ser prorrogados en todo caso y automáticamente por el Registrador, estimaba conveniente arbitrar medios —como podría ser la anotación preventiva por defecto subsanable del título primeramente presentado que no puede inscribirse por falta de tracto sucesivo— con el fin de evitar el fracaso de la prioridad registral en casos como el del recurso, especialmente si tal prioridad fue ganada de buena fe y máxime en el caso de ser coincidente con la prioridad sustantiva (22).

Emiliano CANO (23), por el contrario, estimó peligrosa la extensión de la prórroga a los asientos de presentación anteriores, pensando que la Resolución habla de prórroga para los asientos de presentación pendientes de pago del impuesto y de suspensión para los posteriores contradictorios, aunque reconoce que el legislador es confuso en los dos artículos, 255 de la Ley y 111 del Reglamento. En igual caso, el Reglamento del Registro Mercantil (art. 51) habla de prórroga. La prioridad, en su opinión, no puede quedar sometida a una finalidad recaudatoria y el despacho de documentos debe ser posible con la sola presentación en la oficina liquidadora, sirviendo de garantía al Estado la nota de afección. En este punto de vista —resuelto en cuanto a los documentos sujetos a autoliquidación por la reciente reforma del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales— insiste también GARCÍA-ARANGO (24). Y no le falta razón a Emiliano CANO cuando argumenta en base a una dificultad de hecho: la nota haciendo constar la suspensión de los asientos de presentación posteriores contradictorios con el suspendido se extiende simultáneamente en ambos; pero ¿y en los asientos que se practiquen con posterioridad? La dificultad es enorme, particularmente en Registros de gran volumen de documentos. Esta dificultad, como veremos, subsiste tras la reforma.

— *Cuarto Considerando:* El principio de prioridad no puede aplicarse con tal rigurosidad que impida al Registrador, en el ejercicio de su función calificadora, examinar los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios pendientes de despacho, aunque (en el caso del recurso) el de la hipoteca ya estaba caducado y no había términos hábiles para tomarlo en cuenta.

(22) Comentario citado, págs. 445, 446 y 447.

(23) Trabajo citado, págs. 626, 633 y 635.

(24) Trabajo citado, pág. 989.

— *Quinto Considerando*: En la actual legislación hipotecaria sólo se contempla el caso de la prórroga o suspensión de los asientos posteriores al prorrogado y, al ser totalmente excepcionales estos casos, no puede el Registrador aplicarlos a supuestos distintos. En una futura reforma reglamentaria —decía la Dirección— sería conveniente plantearse la cuestión de si la suspensión o prórroga de un asiento posterior que es título para uno anterior debiera producir la prórroga de éste.

Apuntaba aquí, a nuestro juicio, la Dirección General hacia una solución ajustada estrictamente al caso del recurso que, como veremos en seguida, la reforma ha superado con creces. Dice Tirso CARRETERO (25) que ni Emiliano CANO ni César GARCÍA-ARANGO se plantean el problema de la extensión por analogía del artículo 111 del Reglamento a los asientos anteriores, solución defendida por el primero, como hemos visto en el comentario al tercer Considerando. De todas formas, GARCÍA-ARANGO (26), como el propio CARRETERO reconoce (27), se refiere a los títulos posteriores, *sean verdaderamente contradictorios o no*, opinión que ya entonces desbordaba el texto del artículo 111.

— *Sexto Considerando*: Extendido el asiento a favor de la sociedad, surge el obstáculo derivado del párrafo 2.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por lo que no podrá practicarse la inscripción solicitada, salvo que el propio titular registral la consienta.

Está claro que la Dirección General no podía fallar de otra manera; pero, como apuntó Tirso CARRETERO (28), la Resolución era una severa amonestación a la doctrina hipotecarista española cuando se jacta en exceso de la perfección de nuestro sistema por la llevanza de un libro Diario para la mejor aplicación del principio de prioridad, cuyos inconvenientes derivan principalmente de la defectuosa y complicada regulación de la duración de los efectos del asiento de presentación.

— *Séptimo Considerando*: En el último Considerando, la Resolución deja en el aire, al no haberse planteado en el recurso, la cuestión de si el artículo 255 de la Ley Hipotecaria establece una *prórroga* de ciento ochenta días en la vigencia del asiento de presentación o, por el contrario, lo que establece es una *suspensión* del plazo de vigencia de dicho

(25) Comentario citado, pág. 446.

(26) Trabajo citado, pág. 987, *in fine*.

(27) Comentario citado, pág. 444, nota 12.

(28) Comentario citado, pág. 439. Señala también Tirso CARRETERO la mayor perfección del sistema alemán que se limita a imponer el despacho por orden de solicitudes dando al Registrador margen discrecional para fijar el plazo de subsanación y pudiendo practicar de oficio una anotación preventiva o un asiento de contradicción, según los casos.

asiento, suspensión que abarcaría el tiempo transcurrido entre la iniciación de la suspensión y la fecha de pago del impuesto, momento en el que volvería a seguir corriendo dicho plazo hasta cumplir los sesenta días de vigencia del asiento de presentación y sin que nunca pudiera rebasarse el de ciento ochenta días de su fecha, ya que, de aceptarse esta última solución, podría implicar una posible nulidad de unos asientos practicados fuera del plazo de vigencia del asiento de presentación.

Con gran rigor, partiendo de los textos vigentes, César GARCÍA-ARANGO (29) se inclina por la suspensión, en base a la opinión de la doctrina autorizada (ROCA, LA RICA) y la dicción de la Ley Hipotecaria, que habla de suspensión en el artículo 255 actual y lo hacía el artículo 246 de la Ley anterior en el caso de consulta del Registrador. Aunque reconoce que el Reglamento —el Reglamento antes de la reforma— es confuso al respecto: unas veces habla de que el asiento de presentación «queda subsistente» (arts. 107 y 109 antiguos); otras habla simplemente de *suspensión* (art. 111 no reformado); otras, de que el asiento de presentación, en estos casos, «surtirá todos sus efectos» (art. 434 anterior). Y en cuanto al cómputo de los plazos, el de ciento ochenta días de duración máxima no le ofrece problemas: empieza al día siguiente del asiento de presentación y termina a los ciento ochenta días hábiles, en base al artículo 17 de la Ley y la Disposición adicional segunda del Reglamento (hoy sería el art. 109, primer párrafo). Pero, dentro de este plazo máximo, el plazo ordinario de sesenta días actúa a modo de escala móvil para cuya fijación, según los casos, hay que tener en cuenta distintas fechas: la del asiento de presentación, la de retirada del título, la de alegación y justificación de la causa de suspensión, la de la nota marginal de suspensión, la de pago del impuesto, la de devolución del título al Registro y la de inscripción del mismo.

Tirso CARRETERO (30) aventuró que, posiblemente, el precepto del artículo 255 de la Ley quiso establecer una suspensión del transcurso del plazo de vigencia durante el período que corriese entre retirada y pago del impuesto; pero, por razones de seguridad jurídica, en el último momento, recurre a una simple modificación del plazo ordinario de vigencia del asiento de presentación, sustituyendo los sesenta días por los ciento ochenta. No cabe desconocer —termina— las ventajas de la solución más simple y segura de prórroga *hasta* ciento ochenta días contados desde la fecha del asiento de presentación. Pero —insiste— nunca debe hablarse de prórroga *de* ciento ochenta días, ni de prórroga *por*

(29) Trabajo citado, págs. 981 y 982. En cambio, estimó prórroga y no suspensión el supuesto del artículo 111 del Reglamento.

(30) Comentario citado, págs. 443 y 445.

ciento ochenta días. La solución de Tirso CARRETERO es, como veremos, la adoptada por la reforma.

En la modificación reglamentaria está plenamente asegurada la protección del que, habiendo presentado antes su título, no puede obtener la inscripción sin el previo despacho de otro título presentado con posterioridad. La prórroga de su asiento de presentación puede lograrla por propio impulso; pero, además, se impone al Registrador la obligación de hacer constar automáticamente dicha prórroga en determinados casos. Los veremos separadamente:

a) *Prórroga a instancias del presentante o interesado: art. 432, 1.º, letra c).*—En el caso de que, para despachar un documento, fuese necesario inscribir previamente algún otro presentado con posterioridad, el asiento de presentación del primero se prorrogará a instancia de su presentante o interesado hasta treinta días después de haber sido despachado el documento presentado posteriormente o hasta el día que caduque el asiento de presentación del mismo.

Aunque dichos treinta días son de *vigencia* del asiento de presentación, para nosotros no ofrece duda —e insistiremos más adelante— que lo que se ha querido es asegurar, en todo caso, ese plazo mínimo de treinta días para verificar la inscripción, una vez removido el obstáculo que impedía el despacho del título presentado antes. Por esta razón, modificado el artículo 97, primer párrafo, por el Real Decreto de 21 de diciembre de 1983, en el sentido de reducir a *quince días* el plazo para practicar la inscripción, no entendemos por qué se mantiene el referido plazo de treinta días no sólo en este supuesto, sino también en los restantes, como veremos, del nuevo artículo 432.

Pero sobre este punto y lo que puede ser una interpretación sistemática del Reglamento en orden a la configuración del concepto de justa causa para la aplicación del plazo extraordinario de *treinta días* para la práctica de la inscripción a que se refiere el artículo 97, trataremos más adelante.

Ha de destacarse que esta prórroga debe concederse independientemente de que el asiento posterior haya sido o no prorrogado. Incluso creemos que el supuesto normal será el de que ambos asientos de presentación, el anterior y el posterior, se encuentran en el transcurso del período legal de sesenta días. Si el título presentado con posterioridad llega a despacharse, el presentado antes tiene aún *hasta* treinta días de vigencia de su asiento de presentación, contados desde el siguiente a la fecha de aquel despacho. Y si el título presentado después y que es previo no llega a despacharse, el asiento de presentación del primero y

el del segundo caducarán el mismo día, o dicho de otro modo, el asiento del primero se prorroga hasta que caduque el asiento del segundo.

Se trata de asegurar la subsistencia del asiento de presentación del título que primeramente llegó al Registro en tanto subsista el del título llegado después, con el fin de evitar —como ocurrió en el caso del recurso que acabamos de ver— la inscripción de los posibles actos de enajenación o gravamen emanados del titular registral nacido a virtud del título presentado después, y cuya inscripción podría perjudicar al que fue más diligente en acudir al Diario.

En todo caso, para que esta prórroga se produzca, es necesario «instancia del presentante o del interesado», que debiera ser expresa y por escrito, aunque el texto del Reglamento no lo diga, pues así se evita toda posible oficiosidad del Registrador que, en la concesión de esta prórroga, actúa a virtud de impulso de presentante o interesados, a diferencia de los supuestos que veremos a continuación de prórroga de un asiento como consecuencia de la prórroga de otro.

Por último, la prórroga se hará constar por nota al margen del asiento de presentación que queda prorrogado, es decir, el correspondiente al título primeramente presentado (ver el número 3.º del nuevo art. 432).

b) *Prórroga automática de un asiento como consecuencia de la prórroga de otro: teoría constituyente de los derechos conexos inmobiliarios.*—La reforma no se ha detenido en el supuesto del título presentado antes cuyo despacho está pendiente del de otro presentado después. El artículo 111 del Reglamento, anterior a la reforma, había previsto la suspensión del plazo de vigencia de los asientos de presentación *posteriores relativos a títulos contradictorios*, en caso de suspensión del plazo de vigencia de otros asientos anteriores. Como ya hemos apuntado, César GARCÍA-ARANGO se refería en su trabajo (31) al supuesto de títulos posteriores —*sean verdaderamente contradictorios o no*— como de muy diferente naturaleza al típicamente regulado en el artículo 255 de la Ley que exclusivamente contempla el caso del título retirado para pago del impuesto, sin plantearse el tema de la prioridad y los efectos sobre los títulos posteriores, aclaración que atinadamente completaba señalando que el artículo 111, como el primer párrafo del propio texto indica, hay que referirlo a los supuestos del artículo 19 de la Ley, no a los del artículo 255.

Tirso CARRETERO, igualmente, no sólo había propugnado la extensión de la prórroga a los asientos tanto anteriores como posteriores en los casos de ambos artículos, 255 de la Ley y 111 del Reglamento, sino que, al concretar los supuestos de aplicación, utiliza una terminología,

(31) Trabajo citado, págs. 987 y 988.

diríamos que deliberadamente imprecisa, ante la exigencia de superar la idea de extensión de la prórroga exclusivamente a los asientos relativos a títulos contradictorios: asientos de presentación *contradictorios o coordinados* con el que se considera; asientos *conexos* de la misma naturaleza; asientos *contradictorios o relacionados*; asientos *contradictorios y no propiamente contradictorios*; asientos *contradictorios y asientos concatenados*, etc., son las expresiones que utiliza (32).

Con una evidente preocupación por asegurar los efectos de la prioridad registral, el nuevo texto reglamentario formula hasta tres reglas, sustancialmente idénticas, en las que —justo es decirlo— recoge las propuestas, que hemos venido exponiendo, del «Comentario» de Tirso CARRTERO. Nosotros, al menos, lo entendemos así. Los respectivos artículos son los siguientes, y de ellos empezaremos por destacar la rúbrica bajo la que aparecen:

1) *En relación con el plazo para verificar la inscripción: art. 97, párrafo segundo.*—Después de disponer en su primer párrafo el artículo 97 (tras las dos reformas de 1982 y 1983) que «las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los *quince días* siguientes a la fecha del asiento de presentación, o de los *treinta* si existiese justa causa, y, en todo caso, dentro del plazo de vigencia de dicho asiento a que se refiere el artículo 17 de la Ley», el segundo párrafo, ampliamente novedoso, establece: «Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción o tuviere defectos subsanables, el plazo indicado se contará desde la devolución o subsanación. En tales casos, si los documentos se aportaren dentro de los diez últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entenderá prorrogado dicho asiento por un período igual al que falte para completar los *diez días*. La prórroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores.»

Nos encontramos, por tanto, con que hay tres plazos distintos para la práctica de la inscripción, o más concretamente, tres plazos dentro de los cuales, en principio, tiene que producirse la calificación e inscripción de los títulos presentados al Diario. Vamos a intentar considerarlos brevemente por separado:

- a') *Plazo de quince días* siguientes a la fecha del asiento de presentación.—Es el plazo que podemos calificar normal y es un plazo doble: de calificación y de inscripción. Si no existe ningún impedimento material o legal (ver último párrafo del mis-

(32) Comentario citado, págs. 443, 444, 445 y 446.

mo art. 97), *dentro* de esos quince días debe producirse la inscripción del título cuya calificación por el Registrador ha revelado que no hay obstáculo alguno para ello. El concepto de impedimento material o legal, como vamos a ver en seguida, es más amplio que el de defecto, subsanable o insubsanable.

En definitiva, este plazo de quince días es, según el Reglamento Hipotecario, el de inscripción de aquellos títulos hipotecariamente aptos para su acceso a los libros del Registro de la Propiedad, definición que resulta de la calificación emitida dentro de ese mismo período de tiempo. Si el concepto teológico o se-ráfico de lo inmaculado pudiera aplicarse a la titulación registrable, éste y no otro sería el límite temporal para su despacho.

- b') *Plazo de treinta días* siguientes a la fecha del asiento de presentación, *si existiese justa causa*.—Indudablemente, este plazo lo es para la inscripción, pero no para la calificación. La utilización por el Registrador de este plazo está condicionada a un requisito: que aprecie la existencia de justa causa para desbordar el plazo normal de los quince días, y eso debe hacerlo dentro de este último plazo. Está claro que la apreciación de si se da o no justa causa para practicar la inscripción en el plazo de treinta días y no en el de quince es de la exclusiva competencia y responsabilidad del Registrador. Pero *¿qué debe entenderse por justa causa*, puesto que el Reglamento directamente no la define?

Con toda intención, hemos dicho *directamente* porque creemos que una interpretación sistemática del Reglamento, tal como ha quedado tras las dos reformas de 1982 y 1983, puede acercarnos a lo que el legislador ha querido decir cuando en el nuevo artículo 97 habla de justa causa.

La primera pregunta que debemos hacernos es la siguiente: si la calificación, hecha por el Registrador dentro del plazo normal de los quince días, es desfavorable porque el título o el Registro ofrecen algún tipo de impedimento material o legal, ¿debe el Registrador extender la nota de calificación o, en general, advertir los obstáculos al presentante o a los interesados dentro de ese plazo de quince días o dentro del de treinta días, por haber apreciado la referida justa causa? Creemos que la respuesta está en el artículo 429: «Si la calificación fuere desfavorable... se notificará al presentante o al interesado, verbalmente o por escrito...» No se establece aquí ningún plazo. Por el contrario, en el segundo párrafo del propio artículo, se sigue

diciendo: «En todo caso, transcurrido *el plazo de treinta días* que señala el artículo 97, el Registrador extenderá la nota de calificación correspondiente o despachará el documento de acuerdo con su calificación...» Es decir, el Reglamento, en caso de calificación desfavorable, remite al plazo de los treinta días del artículo 97, previsto para los supuestos en que una justa causa autoriza a ampliar el plazo normal de quince días. En este caso no hay ninguna duda — ¡hablen cartas y callen barbas! — de que la calificación desfavorable es aquí un supuesto de justa causa.

Desde luego, podemos pensar que, por la rapidez con que se ha hecho la reforma de 1983, el legislador se ha olvidado, al modificar el artículo 97, de lo que decía en el artículo 429. Pero esto es un juicio temerario. Una interpretación que pretenda ser rigurosa no puede apoyarse en el presunto olvido del legislador. Al contrario, debe pensar que el legislador nunca se olvida de nada y partir de la necesaria correlación sistemática de los distintos preceptos.

En segundo lugar, ¿qué debemos entender por *calificación desfavorable* en orden a la obligación que se impone al Registrador de practicar las inscripciones en el plazo de quince o de treinta días? El propio artículo 97, último párrafo, como hemos apuntado, habla de «*impedimento material o legal*» para practicar la inscripción en los plazos fijados. Estamos, desde luego, una vez más, ante un concepto genérico y muy amplio. Pero también creemos, del mismo modo, que es posible de concreción, en alguna medida, sin salirnos del propio Reglamento Hipotecario.

Indudablemente, pueden darse *impedimentos de orden material*, derivados de circunstancias extraordinarias que el propio Reglamento prevé. No vamos a extendernos sobre lo ya dicho a propósito de la cronología de la presentación (ver II, letra E), y cómo el artículo 417 nuevo ha previsto incluso la llevanza de un *libro de entrada* con trascendencia hipotecaria en caso de excesiva acumulación de títulos (no nos referimos al Libro de Entrada que, con alcance simplemente administrativo, ha creado el Real Decreto 1935/1983, de 25 de mayo), lo cual puede dar lugar a la imposibilidad material de cumplir el plazo de los quince días. Y, en fin, la realidad es siempre imprevisible y puede, en cualquier momento, poner obstáculos materiales a la marcha de un Registro de la Propiedad.

Más interés tienen los *impedimentos de orden legal* que pueden constituir justa causa para la aplicación del plazo de los treinta días. Tenemos que volver al artículo 429, que, junto con el artículo 434, creemos que agotan lo que, con denominación más amplia y comprensiva, el primero de ellos llama supuestos de *calificación desfavorable*, entre los que se incluyen:

- *La retirada del título*, ya lo sea inmediatamente después de presentado, sin calificación (véase art. 427), ya sea la retirada a que se refiere el citado artículo 429, por la que optan presentante o interesado después de la notificación a que se refiere dicho último artículo. Pero, en realidad, la retirada del título es un impedimento material para su despacho, si faltar la materia prima que, una vez manipulada, da lugar al asiento registral. Otra cosa son los posibles impedimentos derivados del título mismo o de su relación con el Registro, y, en este sentido, el título retirado no ofrece particularidad alguna. Por esta razón, creemos que el párrafo segundo del artículo 97 —que contiene las especialidades en la materia aplicables a los títulos retirados o defectuosos— hace muy bien en no referirse concretamente a ninguno de los dos plazos del primer párrafo y sigue hablando del «plazo indicado». Es decir, que el título retirado, una vez aportado de nuevo, puede no ofrecer obstáculo alguno para su despacho, en cuyo caso se aplicará el plazo de los quince días, o puede ofrecer dificultades que constituyan justa causa para extender el plazo hasta los treinta días.

El supuesto de devolución del título retirado dentro de los diez últimos días de vigencia del asiento de presentación lo veremos por separado.

- La existencia de *defectos, subsanables o insubsanables*. Es lógico que el trámite de notificación, comparecencia, en su caso, y firma de la nota por el citado, opciones que tiene, etcétera, justifiquen la aplicación del plazo de los treinta días para extender las oportunas notas. Otra cosa es que, una vez aportados los documentos subsanatorios, entre en juego el segundo párrafo del artículo 97, como acabamos de ver.
- Aunque está incluido en el supuesto anterior, el artículo 429 cita expresamente el caso de que, una vez se le haga la notificación, presentante o interesados opten por solicitar que

la extensión de la *nota de suspensión o denegación* se haga con *expresión de los motivos*.

- En el mismo caso anterior, cuando opten o expresen su conformidad a la extensin del *asiento con eliminación de los pactos o estipulaciones rechazados*.
- Cuando manifiesten su conformidad a la práctica del *asiento con el alcance y contenido que exprese la calificación*.
- Cuando presentante o interesados opten por *desistir* de que se practique operación alguna respecto de la finca o derecho a los que el defecto se refiera.
- Igualmente, cuando el *carácter o modalidad del asiento practicado haya de diferir de lo solicitado* o pretendido en el título.

Probablemente, con esta relación, contenida en los artículos 427, 429 y 434 nuevos del Reglamento, no hemos agotado los supuestos que, con la interpretación literal y sistemática que hemos seguido, pueden constituir supuestos de justa causa a los efectos de *aplicar el plazo de treinta días y no el de quince* recogidos en el artículo 97, primer párrafo. Pero hemos querido no salirnos del texto reglamentario, única garantía de lo que puede ser, en nuestra modesta opinión, práctica suficientemente fundamentada.

- c') *Plazo de diez días*.—Si el título retirado o los documentos sub-sanatorios del calificado defectuoso se aportan dentro de los diez últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entiende prorrogado este último por un período igual al que falte para completar los diez días. O sea se reduce a sólo diez días el plazo para despachar y, en su caso, calificar el documento.

Esto es lo que se deduce literalmente del artículo 97, aunque no creemos que sea ese el espíritu de la reforma. Aquí al le-
gislador diríamos que se le ha ido la mano y que debió distinguir entre títulos calificados o no, que es lo que hacía en el fondo el artículo 434 antiguo cuando, al regular el derecho del interesado a la devolución sin otra nota que la expresiva de haberse practicado el asiento de presentación, lo limitaba a dos casos: tratarse del supuesto del artículo 255 de la Ley o ser defectuosos los documentos presentados. Y la propia reforma, en el nuevo artículo 428, siguiendo creemos que el espíritu del artículo 105 anterior (que hablaba de devolución por falta que impida la inscripción o por otra causa) se refiere a la retirada

«para pago de impuestos, subsanación de defectos o por cualquier otra causa». Esta *causa* entendemos que ha de ser una causa jurídico-hipotecaria, lo cual implica la previa calificación. La retirada inmediata, sin calificación, y la aportación dentro de los diez últimos días de vigencia del asiento de presentación es, aparte de lo dicho, un medio que se pone a disposición del presentante o interesado para ampliar «por su cuenta», sin intervención del Registrador, el plazo legal de sesenta días, sin causa jurídico-hipotecaria alguna que lo justifique.

Pues bien: «la prórroga implicará la de los asientos *contradictorios o conexos, anteriores o posteriores*». Se hará constar por nota al margen del respectivo asiento de presentación la devolución o aportación de los títulos o de los documentos subsanatorios. Pero, además, el Registrador debe hacer constar también la prórroga al margen de cada uno de los asientos contradictorios o conexos. Esto le va a obligar a dos cosas: a fijar el concepto de título conexo —el de título contradictorio no le ofrecerá problemas, pues hay una elaboración hipotecaria del mismo— y a un examen detenido del Diario, de todos los asientos vigentes que respondan a ese concepto. Pero dejaremos esto para más adelante.

2) *En relación con la calificación registral y sus efectos: art. 111, párrafo 3.º*—Los supuestos específicos son los del artículo 19 de la Ley; es decir, la facultad que tienen los interesados para recoger el documento, subsanar las faltas dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, pedir anotación preventiva, recurrir la calificación gubernativamente o formular demanda ante los Tribunales de Justicia.

También en estos casos «la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas llevará consigo la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a títulos *contradictorios o conexos, anteriores o posteriores*». Y «el Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación».

Aquí sí estamos claramente ante un supuesto de prórroga de asientos de presentación motivada por la de otros. Y, como veremos, la reforma ha aceptado íntegramente la tesis de Tirso CARRETERO de extender dicha prórroga, de modo automático y sin necesidad de petición de los interesados, a los asientos no sólo posteriores relativos a títulos contradictorios, como rezaba el artículo 111 antiguo, sino a los asientos de presentación tanto posteriores como anteriores, y no sólo a los contradictorios, sino también a los relativos a títulos conexos.

3) *En relación con la rúbrica relativa al Diario y asientos de presentación: art. 432, 2.º, 3.º, 4.º*—Se reitera la norma anterior, pero limitándola, en cuanto a las anotaciones, exclusivamente a las por defectos subsanables: «la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación *anteriores o posteriores* relativos a título *contradictorio o conexos*».

Decimos que la norma es reiterativa porque si el artículo 111 se refiere a anotaciones preventivas en general, sin especificar, está claro que incluye a las por defectos subsanables.

Se reitera también la advertencia al Registrador de que «la prórroga de los asientos de presentación se hará constar por nota al margen de los mismos» (art. 432, núm. 3.º), contenida igualmente en los artículos 97 y 111. De esta nota destacaremos dos aspectos: en primer lugar, la dificultad —puesta ya de relieve antes de la reforma por Emiliano CANO, según apuntábamos más arriba— de que no escape ningún posible asiento contradictorio o conexo a la extensión de la misma, porque esa nota haciendo constar la prórroga se extenderá simultáneamente en el asiento prorrogado y en los contradictorios o conexos anteriores o posteriores existentes ya; pero ¿y en los asientos que se practiquen después? En los Registros de gran volumen de títulos es casi imposible garantizar el control de todos aquellos que tengan una relación de contradicción o conexión con el prorrogado, problema que se acentúa ante la falta, como veremos, de un concepto preciso sobre la idea de conexión jurídico-hipotecaria.

En segundo lugar, habría que cuestionar el alcance de esa nota haciendo constar la prórroga. Nosotros suscribimos íntegramente el planteamiento hecho por Emiliano CANO (33), adaptado a los textos reformados. Es decir, que, frente a la tesis de los que sostienen que no es precisa la extensión de la nota marginal para que los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, se entiendan prorrogados, debido al automatismo de esta prórroga, pensamos que lo único que puede acreditarla es la nota marginal. Como dice CANO, siendo el principal objeto del Registro la publicidad respecto de terceros, éstos no podrían resultar perjudicados por un asiento que, conforme a su fecha, resulta caducado, ya que la caducidad opera de modo automático, mientras que la prórroga requiere siempre un asiento en el que se haga constar, por ser un supuesto excepcional que no puede presumirse.

Por último, el artículo 432, 4.º, establece para los asientos prorrogados como consecuencia de la prórroga de otros, una norma análoga a

(33) Trabajo citado, pág. 634.

la que, para el caso de prórroga a instancias del presentante o interesado, hemos visto en el apartado anterior. Dice el texto reglamentario que «los asientos prorrogados como consecuencia de la prórroga de otro caducarán a los treinta días, contados desde el despacho del documento a que se refiera aquel asiento o desde su caducidad, salvo que su plazo de vigencia fuera superior». En cuanto al mantenimiento por la reforma de 1983 del plazo de treinta días, nos remitimos a lo ya dicho en el repetido apartado *a)* anterior.

Allí el asiento de presentación del título primeramente presentado se prorrogaba hasta treinta días después de haber sido despachado el documento presentado posteriormente, o hasta el día que caducara su asiento de presentación. Ahora se añade una posible salvedad: que el plazo de vigencia de los asientos prorrogados por prórroga de otro, contradictorio o conexo, fuera superior. Allí no podía darse este supuesto por dos razones: porque el asiento de presentación prorrogado es siempre anterior y porque ambos, el anterior y el posterior, se encuentran en el transcurso del plazo normal de sesenta días del artículo 17 de la Ley.

Ahora bien: tanto aquí como allí, la finalidad de la prórroga enlaza con la necesidad de asegurar a cada presentante el puesto, el orden ganado a virtud del ejercicio diligente de la prioridad formal, cuando el asiento que haya de practicarse pueda entrar en conflicto o estar relacionado o conexionado con los derechos reales inmobiliarios objeto de los demás títulos.

Y es ésta consideración de partida la que nos enfrenta con el verdadero problema de fondo: ¿qué requisitos, condiciones o elementos de orden jurídico-hipotecario ha de contener un título para que el Registrador pueda y deba entender que se encuentra, respecto de otro título presentado, en relación de conexión jurídico-inmobiliaria?; ¿qué diferencia el título conexo del contradictorio, si es que hay alguna diferencia?

Creemos que el problema es importante, porque de su solución depende la actitud a adoptar en los cuatro supuestos de prórroga recogidos en los apartados *a)* y *b)* precedentes. Decimos los cuatro porque, aunque en el caso de prórroga a instancias del presentante no se alude a títulos o derechos conexos, sino sólo a la necesidad de previa inscripción de un título presentado después, esto último supone también una previa calificación de conexión inmobiliaria. Justamente esto es lo que ocurría, como vimos, en el caso de la Resolución de 11 de marzo de 1978, y, por ello, sus tres citados comentaristas —CANO, GARCÍA-ARANGO y CARRERERO— hablaban de la necesidad de ampliar el concepto de título contradictorio.

El interés del tema es el que nos ha llevado a nosotros —sin ningún

tipo de énfasis, sino exclusivamente con pretendido sentido práctico— a hablar de lo que pudiera ser una especie de teoría en formación de los derechos conexos inmobiliarios, cuyo desarrollo confiamos a los estudiosos en aras de una mayor precisión de la que, por encima de todo, debe ser precisa, terminología hipotecaria.

Teoría constituyente de los derechos conexos inmobiliarios.—No establecemos solución de continuidad con el apartado más general que venimos estudiando de colisión entre derechos relativos a títulos presentados, porque entendemos que no la hay y que no es posible entender nuestro intento sin tener muy presente cuanto ha quedado ya expuesto como antecedente.

En el orden estrictamente etimológico, *conexo* es un adjetivo derivado del verbo latino *connectere*, unir, enlazar, y se aplica a la cosa que está unida o enlazada con otra, o a la que va agregada y pendiente de otra principal (34). Se trata, por tanto, de un adjetivo que nos refleja una situación de hecho: que algo está unido, o enlazado, o relacionado con otra cosa, tanto si depende de ella como si es ésta la subordinada a la primera.

Trasladada esta idea al orden jurídico-general, la conexión implicará relación jurídico formal entre alguno o algunos de los elementos subjetivos u objetivos de distintos negocios jurídicos, de tal modo que los derechos derivados de los mismos dependen unos de los otros, ya sea para su misma constitución, ya sea para su eficacia.

En el orden jurídico-hipotecario, la conexión habrá que referirla a los derechos confluyentes en el mismo inmueble o derecho real inmobiliario, nacidos de la misma o de distintas relaciones jurídicas y afectantes a los respectivos sujetos. Esas relaciones y los derechos de ellas derivados podrán estar conectados entre sí, dando lugar a una situación de contradicción que imponga bien la preferencia de unos sobre otros, bien la exclusión de unos en beneficio de otros (contradicción clásica); o dando lugar a una situación de conexión, formal o sustantiva, pero en la que los respectivos derechos mantienen entre sí una posición de plena autonomía, sin depender los unos de los otros (derechos simplemente conexos).

La idea de conexión jurídico-hipotecaria se nos aparece así como un concepto genérico que habríamos de referir a los derechos que tienen alguna relación entre sí, ya sea por razón de los sujetos, del inmueble o derecho real inmobiliario a que afectan o de las situaciones jurídico-inmobiliarias antecedentes o consecuentes. Si hablamos de títulos, en sen-

(34) Es la definición etimológica de la *Enciclopedia Espasa*, tomo 14, página 1134.

tido formal, serían conexos aquellos entre los que se den las citadas circunstancias. Si no se dan, no hay ni títulos ni derechos conexos.

Podemos concretar, pues, una primera clasificación. Que los títulos y los derechos en ellos contenidos, en orden a la relación que mantengan entre sí, pueden ser *conexos* y *no conexos*.

Ahora bien: esta relación o *conexión* puede ser, en primer lugar, *de carácter simple*, sencillo, manteniendo los títulos y derechos en ellos contenidos su autonomía o independencia, de tal modo que ninguno de ellos necesita o precisa de los demás para su constitución sustantiva y ejecución o realización. No hay entre estos títulos conexos ningún tipo de oposición o incompatibilidad de fondo. Podrá haber *dificultades* al tratar de ordenar los respectivos derechos, a la hora de aplicar lo que podríamos llamar *reglas del juego*. Pero serán dificultades transitorias, de mera forma, derivadas de la coordinación o concatenación que existe entre ellos y que, por definición, excluye toda idea de contradicción.

A su vez, esta conexión simple puede tener un doble origen. Podemos hablar de una *conexión formal o meramente externa* y de una *conexión sustantiva o interna*. En el primer caso incluiríamos aquellos derechos coordinados o concatenados, pero nacidos de títulos diferentes y que, en todo caso, mantienen su independencia. Por ejemplo: necesidad de previa inscripción de la transmisión anterior para poder inscribir la posterior, en general (art. 20 Ley Hipotecaria); necesidad de previa inscripción de la compra para poder inscribir la hipoteca otorgada por el comprador. En estos casos el título anterior y el posterior, o el título de compra y el posterior de hipoteca, se encuentran entre sí en una relación de conexión simple. Se trataría de derechos conexos, pero independientes, sin que se dé entre ellos ninguna relación de contradicción.

En el segundo caso —conexión simple, pero sustantiva o interna— estaríamos ante derechos autónomos, pero nacidos de un mismo negocio jurídico o de una ordenación jurídica que les es común. Por ejemplo: en la hipoteca en garantía de títulos nominativos o al portador en la que cabe la ejecución parcial separada cuando existan otros títulos con igual derecho que los que sean base de la ejecución (art. 155 Ley Hipotecaria); en el caso de hipoteca cambiaria única en garantía del pago de varias letras, pues cada tenedor podrá proceder a ejecutar aisladamente la hipoteca, en base al impago justificado con el protesto de la letra y con subsistencia de la hipoteca en cuanto a las restantes (Resoluciones de 31 de octubre de 1978 y 18 de octubre de 1979); en el supuesto del artículo 45 de la Ley Hipotecaria de adjudicación de bienes inmuebles de una herencia, concurso o quiebra para pago de deudas reconocidas contra la misma universalidad, los acreedores reconocidos por escritura o

sentencia pueden obtener anotación preventiva de su derecho, independientemente los unos de los otros, siempre que lo hagan dentro del plazo de ciento ochenta días; lo mismo en el caso de legatarios de género o cantidad a que se refieren los artículos 48 y 51 de la Ley Hipotecaria; en el caso que hemos llamado de presentación múltiple simultánea del mismo título, cuando cada uno de los asientos contenga la solicitud de inscripción separada de los distintos actos documentados (párrafo 2.º del nuevo art. 108 del Reglamento), etcétera.

En segundo lugar, la conexión puede ser de derechos no autónomos, sino interdependientes, de tal modo que la interrelación existente entre ellos es tan importante que da lugar a una situación jurídica de mutua contradicción, lo cual va a producir un choque frontal que puede afectar al nacimiento mismo de alguno de esos derechos o, en otro caso, a su eficacia, o al alcance de sus posibilidades de realización o ejecución. Es decir, esos derechos *contradictorios* unas veces serán *compatibles*, pero reclamando prioridad o preferencia de unos sobre otros —v.gr., en la constitución de distintos derechos reales sobre una misma finca— y otras veces serán absolutamente *incompatibles* —caso de la doble venta: artículos 1.473 Código Civil, 17 y 32 Ley Hipotecaria—, imponiendo la exclusión de unos en beneficio de otros.

Este podría ser un esbozo o punto de partida para intentar dar contenido jurídico-hipotecario a la nueva terminología introducida por la reforma reglamentaria. En todos estos casos de conexión tendrían aplicación los artículos que hemos venido comentando y que utilizan reiteradamente la expresión «títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores». Para una mayor concreción, hemos sintetizado nuestros puntos de vista en el cuadro que se adjunta.

Desde luego, creemos estar ante la formulación legal de una terminología totalmente nueva (aceptaremos, si no es así, nuestro error), aunque no faltan antecedentes de su utilización en la jurisprudencia hipotecaria. Por ejemplo, las Resoluciones de 13 de mayo y 4 de noviembre de 1968, que consagraron la llamada doctrina de los actos complejos, para permitir al marido «adquirir bienes para la sociedad conyugal hipotecándolos en forma simultánea y *conexa*, sin necesidad de obtener el consentimiento de la mujer».

Y los reiteradamente citados comentaristas de la Resolución de 11 de marzo de 1978 —CANO, GARCÍA-ARANGO y CARRETERO— parecen utilizar la idea de *conexión* como opuesta a la de *contradicción*, o para incluir en ella todos los casos que no sean de oposición o incompatibilidad, aunque no concretan los distintos supuestos.

**DERECHOS
REALES
INMOBILIARIOS**

CONEXOS
(De posible confluencia sobre un mismo inmueble o derecho real inmobiliario.)

No CONEXOS
(No concurrentes.)

**SIMPLEMENTE
CONEXOS**
(Derechos autónomos.)

CONTRADICTORIOS
(Derechos interdependientes.)

**CONEXIÓN FORMAL
O EXTERNA**
(Derechos completamente autónomos.)

**CONEXIÓN SUSTANTIVA
O INTERNA**
(Derechos autónomos, pero nacidos de un mismo negocio jurídico o sujetos a un mismo régimen.)

COMPATIBLES
(Que reclaman prioridad de unos sobre otros.)

INCOMPATIBLES
(Que imponen exclusión de unos en beneficio de otros.)

- Necesidad de previa inscripción de la transmisión anterior para inscribir la posterior (art. 20 de la Ley Hipotecaria).
- Necesidad de previa inscripción de la compra para inscribir la hipoteca (ítem).
- Etc., etc.

- Hipoteca en garantía de títulos nominativos o al portador, cuando haya ejecución separada (artículo 155 de la Ley Hipotecaria: «dejando subsistentes...»).
- Hipoteca cambiaria única en garantía del pago de varias letras (Resoluciones de 31-10-78 y 18-10-79).
- Anotación en favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra (art. 45 de la Ley Hipotecaria).
- Anotaciones de legados de género o cantidad (arts. 48 y 51 de la Ley Hipotecaria).
- Nuevo artículo 108, párrafo 2.º, del Reglamento Hipotecario, o solicitud separada de inscripción de los distintos actos de un mismo título.
- Etc., etc.

- En general, varios derechos reales sobre una misma finca.
- Una primera hipoteca respecto de una segunda, tercera...
- Etc., etc.

- Doble venta: artículos 1.473 del Código Civil, 17 y 32 de la Ley Hipotecaria.

C) ALGUNOS SUPUESTOS DUDOSOS DE PRÓRROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Sin repetir lo ya dicho, vamos a concretarnos a aquellos supuestos a los que la reforma ha dado una mayor claridad.

Tampoco pretendemos agotar los supuestos de prórroga del asiento de presentación, anteriores o posteriores a la reforma. En este sentido, creemos que sigue siendo válido el estado de la cuestión que, antes de la modificación reglamentaria, expuso José A. RUIZ RICO en su trabajo «Prontuario del asiento de presentación» (35).

- 1) *Caso de recurso: arts. 97, cuarto párrafo, y 436, segundo párrafo.*—«En caso de recurso, se extenderá nota al margen del asiento de presentación, si no hubiese transcurrido el plazo de su vigencia, haciendo constar que queda prorrogado hasta su resolución» (art. 436, segundo párrafo).

Sin embargo, el plazo resulta ampliado por el artículo 97, cuarto párrafo, al disponer que «si se hubiere interpuesto recurso judicial o gubernativo el plazo para practicar la inscripción (quince o treinta días, según veíamos) comenzará a contarse desde la fecha en que se notifique al Registrador la resolución que se dicte».

Observemos cómo la reforma recoge el *hasta* propuesto por Tirso CARRETERO, como hemos reiterado más arriba. La conjunción de los dos textos podría ser la siguiente: en caso de recurso, el asiento de presentación queda prorrogado hasta quince días o treinta si existiese justa causa, contados desde la fecha en que se notifique al Registrador la resolución que se dicte. Ahora bien: esto tendría aplicación, lógicamente, cuando la resolución declare inscribible el título, aunque previamente hubiera necesidad de subsanar algún defecto. Por el contrario, si el fallo considera insubsanables los defectos de la nota de calificación y no inscribible el título, el asiento de presentación caducará «la fecha en que se notifique al Registrador la resolución que se dicte», también por interpretación conjunta de ambos preceptos.

- 2) *Caso de retirada de documentos para pago de impuestos: artículo 432, 1.º, b).*—En este caso, el asiento de presentación se

(35) Publicado en el *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 164, enero de 1981, págs. 5 y ss.

prorroga «hasta ciento ochenta días desde su propia fecha». Pero han de presentarse los siguientes documentos: *a)* el que acredite al Registrador que el documento presentado no se ha devuelto al interesado por la correspondiente oficina de gestión; y *b)* instancia del presentante o interesado, que habrá de ser presentada en el Registro antes de la caducidad del asiento, y que habrá de formularse por escrito.

En este punto, la reforma reglamentaria ratifica la exigencia del artículo 255, penúltimo párrafo, de la Ley, de «causa legítima, debidamente justificada». Tirso CARRETERO (36) había considerado, sin embargo, absurdo que la imposibilidad de pago dentro de los sesenta días tuviera que ser justificado con un documento a presentar dentro de esos sesenta días.

En cambio, subsiste el problema de que el plazo de ciento ochenta días sea insuficiente, cuando la liquidación se retrase más de dicho plazo, cosa que en la práctica, como dice el propio CARRETERO (37), no cabe descartar. Hoy, habría que exceptuar los casos de autoliquidación. Desde luego, es dudosa la vigencia de la doctrina de la Resolución de 24 de enero de 1950 (38), que concedía treinta días de prórroga desde la devolución de los documentos.

- 3) *Mandamiento judicial en causa criminal: art. 431, 1.º, d).*—El supuesto contemplado por este texto es aquel en que, presentado al Diario algún título otorgado por el procesado y pendiente de despacho, posteriormente se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de dichos títulos, cuyo asiento de presentación está vigente. Dice el Reglamento que, en este caso, «*podrá* prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa». Justificaremos en seguida lo subrayado.

A nosotros nos parece este precepto enormemente confuso. En primer lugar, cuando habla de títulos otorgados por el procesado, creemos que lo que se ha querido decir es que se trate de títulos en los que el procesado aparezca otorgando actos de enajenación, gravamen o, en general, de dejación de derechos. Pero no simplemente de títulos en que el procesado aparezca

(36) Comentario citado, págs. 441 y 442.

(37) Comentario citado, págs. 441 y 442.

(38) GARCÍA-ARANGO la estima vigente, siguiendo a ROCA y LA RICA (citado página 988). Tirso CARRETERO, en cambio, lo duda, ya que la reforma reglamentaria de 1959 la pasó por alto (cit. pág. 444 y nota núm. 13).

como otorgante, pues si en esos títulos adquiere bienes o derechos, lo más oportuno a la finalidad de asegurar las responsabilidades civiles de la causa criminal —que parece ser la intención no confesada de la norma— creemos que es practicar aquellas operaciones que lleven a la inscripción. Si el procesado aparece bajo la condición de titular registral, será más fácil afectar los bienes y derechos a la garantía de aquellas responsabilidades.

En segundo lugar, y partiendo ya de que se trate de actos de enajenación o gravamen, nos preguntamos si la limitación afectará también a los títulos antiguos cuyo otorgamiento es anterior a la causa. Si así fuera —cosa que nos resistimos a creer— se estaría perjudicando a los adquirentes anteriores en beneficio de los eventuales beneficiarios de las indemnizaciones derivadas de la causa criminal. El texto, desde luego, habla de «títulos otorgados por el procesado», expresión que debe interpretarse literalmente, a nuestro juicio, sin alcanzar a los otorgamientos anteriores al hecho originador de la causa.

En tercer lugar, la confusión alcanza a la naturaleza misma del mandamiento —aquel en que se ordena al Registrador «que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado»—, que no se configura como alguno de los supuestos del artículo 2.º, 4, de la Ley (inscripción de resoluciones judiciales que puedan afectar a la capacidad civil de las personas) o de su artículo 42 (algún tipo de anotación preventiva, quizá la de prohibición de enajenar desarrollada en el art. 145, aunque ésta no alcanzaría a las operaciones basadas en asientos vigentes anteriores). Creemos que el mandamiento podrá ordenar al Registrador que practique aquellas operaciones que impliquen concreción registral de garantías sobre una finca (v.gr., anotación de embargo) o prohibición de inscribir los actos dispositivos del titular registral (v.gr., a través de una inscripción de incapacidad o de una anotación de prohibición de enajenar). Pero no alcanzamos a comprender la expresión genérica que utiliza el precepto y la operación registral a que deba dar lugar un mandamiento concebido en esos términos. Literalmente, el supuesto parece encajar en la idea de apremio al Registrador a que se refiere el artículo 136, cuyo rechazo es, como dice ROCA SASTRE (39), garantía de la independencia y responsabilidad del Registrador.

(39) *Derecho Hipotecario*, 5.ª ed., tomo II, pág. 22.

Por último, no se establece tampoco con claridad el carácter automático de la prórroga hasta la terminación de la causa de los asientos relativos a los títulos otorgados por el procesado. Ni la necesidad de que tenga que ser solicitada. Y apoyamos esta doble duda en que se utiliza la expresión «podrá prorrogarse el asiento de presentación...» Ni se impone expresamente la solicitud (como en las letras *b* y *c* del propio art. 432, 1.º), ni se trata de un caso de prórroga de un asiento por prórroga anterior de otro (como en los estudiados más arriba), pues hay que suponer que si el mandamiento concreta la operación registral que deba efectuarse, superando las deficiencias del texto reglamentario, el asiento de presentación del mandamiento judicial no habrá tenido que ser objeto de prórroga alguna.

Y como rúbrica de todos los supuestos en que tiene lugar la ampliación del plazo normal de sesenta días hábiles de duración del asiento de presentación, nos parece oportuno hacer una breve referencia a la tradicional distinción entre *prórroga* y *suspensión*, objeto de la atención de los comentaristas antes de la reforma, como hemos visto.

Creemos que, en la filosofía de la reforma reglamentaria, se trata de superar totalmente la distinción, en la forma y en el fondo. En la forma, la terminología de la reforma se ha concretado en la palabra *prórroga*, eliminando la de *suspensión*. Así ha ocurrido en el fundamental artículo 111, y aunque, como es natural, la Ley ha quedado intacta, manteniendo el artículo 255 el término *suspensión*, el apartado *b*) del número 1.º del nuevo artículo 432, que lo desarrolla, también recoge la palabra *prórroga* y no la de *suspensión*, de la que no ha quedado rastro en la modificación del Reglamento. Por el contrario, los nuevos textos —artículos 97, párrafos 2.º y 3.º; 432, en sus cuatro números, y 436, párrafo 2.º— utilizan exclusivamente la palabra *prórroga* (40).

En el fondo, está claro también el deseo del legislador de considerar como de *prórroga* todos los supuestos estudiados, al emplear reiteradamente la frase «el asiento de presentación se prorrogará *hasta* ciento ochenta días desde su propia fecha» (art. 432, 1.º, *b*); o «*hasta* treinta días después de haber sido despachado...» (art. 432, 1.º, *c*); o «*hasta* la terminación de la causa» (art. 432, 1.º, *d*); o, en caso de recurso, «queda prorrogado *hasta* su resolución» (art. 436, párrafo 2.º); etcétera. Se adopta así la solución más simple y segura, como ya había afirmado

(40) Sólo el artículo 104 nuevo, que recoge literalmente el contenido del artículo 101 anterior, mantiene la distinción «suspensión o prórroga». Y es lógico, en cierto modo, pues se trata de reforzar la idea de que el supuesto contemplado escapa a dicha distinción.

Tirso CARRETERO (41), eludiéndose las expresiones más equívocas de «prórroga por...» o «prórroga de...»

IV. EL ASIENTO DE PRESENTACION COMO FACTOR DESENCADENANTE DEL TRAMITE REGISTRAL

Hablamos de *trámite registral* como expresión genérica que comprende el conjunto de peripecias seguidas por el título inscribible desde el momento en que es aportado al Registro hasta aquel otro en que es devuelto al presentante o interesados, una vez practicadas las operaciones solicitadas. Indudablemente, este es el camino normal, ya que ese *trámite*, salpicado de mayor o menor número de incidencias jurídico-hipotecarias, puede acabar sin la formalización del asiento pedido, bien porque el título adolezca de defectos que lo impidan o bien porque los interesados en el mismo o su presentante desistan de su primitivo intento.

Esta segunda posibilidad constituye, como veremos en seguida, auténtica novedad de la reforma reglamentaria de 1982.

Pues bien, de ese *trámite registral* destacaremos tres aspectos: las distintas posiciones de la doctrina y la jurisprudencia sobre su naturaleza y carácter, los derechos que se otorgan al portador del título antes y como consecuencia de la presentación y, por último, la nueva regulación del desistimiento como medio para la interrupción del proceso o camino de registración.

A) LA NATURALEZA DEL TRÁMITE REGISTRAL

Teniendo en cuenta las profundas modificaciones introducidas por la reforma en cuanto a los derechos que competen a las personas relacionadas con el mismo, particularmente la regulación del desistimiento, no parece ociosa una referencia, en esquema, a esta materia. Probablemente, la nueva ordenación va a llevar a los estudiosos a replantear el tema. En cualquier caso, podríamos decir que estas son las posiciones de partida:

1. *Proceso* actuado por un órgano jurisdiccional: el juicio del Registrador determina si, con arreglo al Derecho objetivo, se ha originado o no el acto real inscribible, sin que altere tal naturaleza la falta de un contradictor, que sólo significa que no se ventilan intereses contrapuestos. Así concreta esta posición LA-CRUZ BERDEJO (42), posición seguida, entre otros, por ROMANÍ

(41) Comentario citado, págs. 441 y 443.

(42) *Ob. cit.*, págs. 347 y ss.

CALDERÓN, GALLARDO RUEDA y LA RICA. Pero, como expresa el propio LACRUZ, se ha objetado la falta de cosa juzgada, que la operación de subsumir el hecho en la norma es común a todo supuesto de aplicación de la misma y la misión de la inscripción es muy distinta a la que se encomienda al Juez en el proceso.

En general, en esta posición, se consideran correlativos los términos proceso y jurisdicción.

2. *Procedimiento*, ligando la función registral a una actividad fundamentalmente administrativa y, a veces, conectada con el concepto mismo de servicio público (GONZÁLEZ PÉREZ, LÓPEZ MEDEL).

LACRUZ argumenta en contra sobre la base de que el procedimiento registral versa sobre derechos privados y su impugnación no discurre por vía auténticamente administrativa, ni su resolución es susceptible de recurso contencioso-administrativo, ni la Administración es parte.

3. Participa de la naturaleza propia de los *actos de jurisdicción voluntaria*, siendo el Registrador un *órgano administrativo*. Es la posición de ROCA SASTRE (43), que viene a reconocer que, en el fondo, el Registro tiene algo de judicial y de administrativo, en el sentido indicado por DERNBURG de que se trata de una *justicia administrativa*, o la Resolución de 7 de abril de 1938, que calificó de *sentencia administrativa* la decisión del Registrador recaída en funciones calificadoras.
4. Participa de la naturaleza propia de los *actos de jurisdicción voluntaria*, siendo el Registrador un verdadero *juez territorial* (Resoluciones de 11 de diciembre de 1917 y 29 de mayo de 1925).

Es el punto de vista seguido por la mayoría de la doctrina (don Jerónimo GONZÁLEZ, ROCA SASTRE, SANZ FERNÁNDEZ, GONZÁLEZ PALOMINO, NÚÑEZ LAGOS) y la Dirección General, en el segundo Considerando de la Resolución de 13 de septiembre de 1926, declaró literalmente: «el procedimiento de inscripción en los libros del Registro encuentra sus más fundamentales normas en la tramitación de los actos de jurisdicción voluntaria».

LACRUZ pone de relieve, sin embargo, que no encaja en la definición legal y que las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil no tienen aplicación al procedimiento registral.

(43) *Ob. cit.*, tomo II, págs. 9 a 12.

5. En la vigente legislación la función registral es *independiente tanto de la Administración como de la Jurisdicción*, confirmando la vigente Constitución española la oportunidad de dicha independencia. Por otra parte, el concepto de funcionario público administrativo no es aplicable a la figura del Registrador. Es la posición de LACRUZ en su «Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del Registrador» (44).
6. La función registral encuentra su explicación y sentido en el valor *justicia registral*. La función registral no es función administrativa, ni judicial, ni tan siquiera jurisdicción voluntaria —aspectos negativos—; es, en primer lugar, una garantía institucional del tráfico jurídico inmobiliario; en segundo lugar, el Registro es promotor de la paz interpersonal y comunitaria en dicho tráfico; y, en tercer lugar, es como Tabla o Carta Magna declarativa de derechos subjetivos inmobiliarios en el juego de la libertad, la propiedad y su sentido social, promoviendo el desarrollo del crédito y la seguridad jurídica.
Es la tesis de LÓPEZ MEDEL en su trabajo sobre la «Naturaleza de la función registral», completando otros anteriores sobre la misma cuestión (45).
7. Otros autores hablan, en fin, de una función certificante, de control y publicidad (ZANOBINI), o de una función legitimadora (CASTÁN) (46).

B) LOS DERECHOS DEL PRESENTANTE Y DE LOS INTERESADOS

Cualquiera que sea la naturaleza que se asigne al que hemos llamado *trámite registral*, en realidad, como dice LACRUZ (47), la cuestión no se plantea como un *prius* para deducir las normas que le son aplicables, ya que en la legislación hipotecaria están previstos prácticamente todos los eventos que pueden presentarse. A ellos vamos a referirnos bajo la rúbrica de derechos del presentante y de los interesados que quizá no sea demasiado correcta, pues, a veces, se tratará más bien del cumplimiento automático por parte del Registrador de determinadas obligacio-

(44) Publicado en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, enero-febrero de 1979, págs. 75 y ss.

(45) En la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 540, septiembre-octubre de 1980, págs. 1079 y ss. De los trabajos anteriores deben destacarse su «Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público» (1957) y «Modernas orientaciones del Registro de la Propiedad» (1961).

(46) Ver LACRUZ, cit. pág. 348, nota 3.

(47) *Ob. cit.*, pág. 348, nota 4.

nes legales que, en su conjunto, van a determinar la legalidad del proceso de registración.

Vamos a seguir el sistema de lista, que es más asequible, aunque comporta el riesgo de quedar incompleta, pues son muchos los textos, tanto antiguos como nuevos, que hacen referencia a momentos del proceso hipotecario que pueden configurarse como derechos de los interesados o como obligaciones del Registrador. Esperemos recoger, al menos, los más importantes, en lo que sigue, distinguiendo entre derechos comunes a presentarse e interesados y los que son exclusivos de estos últimos.

a) *Derechos comunes a presentante e interesados*

1. El primero de ellos es el *derecho mismo a la presentación* que corresponde, además de a los interesados, al tenedor legítimo del título en el sentido que veíamos más arriba. Aunque la presentación no será posible tratándose de los documentos enumerados en el artículo 420 nuevo del Reglamento. Esto requiere un juicio previo, una especie de precalificación sobre la oportunidad de poner en marcha el trámite registral, sobre si se dan o no las condiciones mínimas para ello, que, indudablemente, corresponde al Registrador (art. 416, 2.º párrafo).

En el caso de títulos remitidos por correo, el Registrador decide sobre la presentación, pero no es presentante (art. 418 nuevo, ampliamente comentado en el apartado II, F).

2. Derecho a *retirar* el documento sin otra nota que la expresiva de haber sido presentado (art. 427, párrafo 1.º).

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros de 13 de julio de 1979, en su norma 1.ª, había ratificado —conforme al art. 434, ahora el 427— el derecho del presentante a que se le devuelva el título sin otra nota que la expresiva de haberse practicado el asiento de presentación.

Se trata de una retirada previa a la calificación, pues, de no ser así, estaríamos en el caso del párrafo segundo del artículo 429, que también concede a presentante e interesados el derecho de retirar el título, pero sólo para evitar que se extienda nota de calificación o el despacho del documento de acuerdo con la misma.

En cambio, a esta retirada se refiere también el artículo 97. Pero no insistimos en este supuesto, tratado ya entre los casos de prórroga automática del asiento de presentación por prórroga de otros asientos.

3. Derecho a *retirar* el documento para satisfacer los impuestos o para subsanar defectos (art. 427, segundo párrafo).

También nos hemos referido ampliamente a la retirada para pago de impuestos, prórroga del asiento, etc. Quizá convenga recordar que este derecho tiene como contrapartida el que corresponde al Registrador para suspender la calificación y la inscripción u operación solicitada y devolver el título al que lo haya presentado, cuando no se acredita el pago de los impuestos (arts. 254 y 255, primer párrafo, de la Ley Hipotecaria).

En el párrafo tercero del artículo 427 nuevo se contiene una norma, común a todo supuesto de retirada, que ya establecía el artículo 105 anterior: la indicación en el título de la fecha de presentación y la nota al margen del asiento de presentación expresiva de la devolución; con una novedad: esa nota de retirada podía ser firmada antes por el presentante o un testigo, si el Registrador lo exigía; ahora, en el mismo caso, debe firmarla el *presentante o el interesado*, ratificándose, una vez más, la distinción entre estas dos figuras (ver apartado II, F).

4. Derecho a *aportar otra copia o ejemplar* del documento o título retirado para pago de impuestos, subsanación de defectos o por cualquier otra causa, siempre que no exista duda de la identidad entre ambas copias o ejemplar, haciéndose constar en las notas al margen del asiento de presentación y en el documento (art. 428 nuevo).

Se consagra legalmente ahora un derecho que era práctica habitual antes de la reforma y que está plenamente justificado porque, como dice José Manuel GARCÍA Y GARCÍA (48), lo que se presenta no es el documento en su aspecto formal, sino el documento en cuanto contiene un determinado acto o título material inscribible (49).

5. Derecho a *prórroga del asiento de presentación*, que en unos casos será automática y en otros tendrá que ser expresamente solicitada (ver apartado III, letra B).
6. Derecho a que, dentro de los *quince días* siguientes a la fecha del asiento de presentación, o de los *treinta* si existiese justa causa, el Registrador *despache el documento* de acuerdo con

(48) *Legislación hipotecaria y del Registro Mercantil*, Civitas, S. A.; 4.ª edición, 1983, pág. 399, nota 89.

(49) La Resolución de 4 de mayo de 1982 estimó que basta la aportación de otra copia para rectificar la inscripción hecha en virtud de otra anterior errónea con respecto a la matriz, sin que sea necesaria escritura de rectificación.

su calificación o extienda la *nota de calificación* correspondiente (arts. 97, primer párrafo, y 429, también segundo párrafo).

Sobre lo que puede ser una interpretación que conjugue los artículos 97 y 429, en orden a la aplicación de uno u otro de los plazos citados sobre la base del concepto de justa causa, nos hemos pronunciado más arriba (apartado III, letra B, a). Tendríamos que aclarar que, aunque el artículo 429 dice «transcurrido el plazo de treinta días...», la extensión de la nota o el despacho han de tener lugar *dentro* de los treinta días —o de los quince, conforme al art. 97—. Resulta así del repetido artículo 97 y está confirmado por la Resolución de 26 de septiembre de 1979 (50). Ahora bien: según que la calificación sea favorable o desfavorable al despacho, serán también distintos los derechos del presentante o interesados, como veremos a continuación.

7. Si la calificación es favorable, produciéndose el despacho dentro de los indicados quince días, derecho a que el Registrador ponga al *pie del título* que se inscriba una *nota* que expresará aquella circunstancia, indicando la especie de inscripción o asiento que se haya hecho, el tomo (no se dice nada del libro) y folio en que se halle, el número de la finca y el de la inscripción o, en su caso, anotación practicada; y, si el asiento se refiere a varias fincas o derechos comprendidos en un solo título, derecho a que el Registrador indique, *al margen de la descripción* de los mismos, aquellos datos (arts. 253 de la Ley y 434, párrafo segundo, del Reglamento).
8. Si la calificación fuere desfavorable al despacho del documento presentado, interesados y presentante tienen *derecho a ser notificados*, verbalmente o por escrito, haciéndose constar dicha notificación por nota al margen del asiento de presentación, que firmará el notificado si el Registrador lo exigiere (artículo 429, primer párrafo).

Esta notificación, aunque implícita en los artículos 104 a 106 anteriores a la reforma, se formula ahora como novedad escrita y tiene también, como contrapartida por parte del Registrador, el propio límite de los quince o treinta días. En este punto nos remitimos a lo ya dicho (ver apartado III, B, a) en orden a una posible interpretación de la idea de justa cau-

(50) Po no hacerlo así, el Registrador fue objeto de «... y lo demás acordado».

sa (art. 97, primer párrafo) como conectada con la de calificación desfavorable (art. 429, primer párrafo), con la de defecto subsanable o insubsanable (art. 434, párrafos tercero y cuarto), e incluso con una calificación del Registrador sobre el carácter o modalidad del asiento practicado que difiere de lo solicitado o pretendido en el título (art. 434, quinto párrafo), todo lo cual podría encajar en la doble expresión general que utiliza el último párrafo del propio artículo 97 cuando habla de «impedimento material o legal» para practicar la inscripción.

9. Derecho a *retirar el documento calificado* sin que el Registrador extienda nota de calificación alguna (art. 429, segundo párrafo).

Insistimos en las diferencias entre esta retirada —que requiere previa notificación al presentante o interesados, constatada al margen del asiento de presentación, contestada por los notificados, etc.— y la regulada en el primer párrafo del artículo 427, a la que nos hemos referido en el número 2 y que es previa a la calificación.

10. Derecho a solicitar la extensión de la *nota* de suspensión o denegación con *expresión de los motivos* (art. 429, segundo párrafo).

Aunque el artículo 429 se refiere al caso de respuesta a la notificación antes señalada, el tercer párrafo del artículo 434 es terminante al afirmar que «siempre que el Registrador suspenda o deniegue el asiento solicitado devolverá el título con nota suficiente que indique la causa o motivo...», aunque hay que salvar siempre el derecho previsto tanto en el artículo 427 (número 2) como en el 429 (núm. 9 anterior) y las excepciones que veremos a continuación.

11. Cuando la suspensión o denegación afecten solamente a algún pacto o estipulación, o a alguna de las fincas o derechos, tanto presentante como interesados tienen derecho a que, sin su *conformidad*, no se lleve a efecto la *extensión del asiento* con eliminación de los aspectos y estipulaciones rechazadas o con el alcance y contenido que exprese la calificación (arts. 429, segundo párrafo, y 434, cuarto párrafo).

En este mismo caso, presentante e interesados tienen derecho a *desistir* de que se practique operación alguna respecto de la finca o derecho a los que el defecto se refiera (art. 434, cuarto párrafo).

La nota, en ambas oportunidades, indicará únicamente la circunstancia de la conformidad o del desistimiento, pero no los motivos de la suspensión o denegación (art. 434, cuarto párrafo).

Las variantes del desistimiento las estudiaremos por separado más adelante.

La Resolución de 24 de agosto de 1983 —ya posterior a la reforma— ha declarado que el carácter rogado de la actuación registral se manifiesta no sólo en la voluntariedad de la práctica de los asientos, salvo aquellos supuestos en que se permite la actuación de oficio, sino en que no se podrá extender la función calificadora a extremos no solicitados por las partes o interesados en el título que motivó el asiento de presentación (primer Considerando); y que este carácter rogado del procedimiento registral aparece reconocido especialmente en los artículos 433 y 434 del Reglamento Hipotecario, que autorizan al presentante o interesado en el documento a la devolución del título sin práctica de asiento alguno o la exclusión de alguna o algunas de las cláusulas que el mismo contenga o manifestar su conformidad a que se despache el documento sin esa estipulación o pacto, y sin que en este caso haga constar el Registrador los motivos de suspensión o denegación (segundo Considerando).

12. Derecho a que el *asiento definitivo se practique conforme a lo solicitado*, siempre que la rogación encaje en los moldes hipotecarios preestablecidos (resulta de los arts. 429 y 434 nuevos y, entre otras, de las Resoluciones a que nos vamos a referir). La Resolución de 19 de junio de 1975 planteó el problema de la posible vulneración por el Registrador del principio de rogación, al no corresponder la inscripción practicada con la petición contenida en la escritura. La Dirección reiteró la doctrina de que el carácter rogado es consecuencia de la voluntariedad de la inscripción y no se puede practicar ningún asiento —salvo casos excepcionales— sin que haya sido solicitado expresamente. La representación del artículo 6.º, d), de la Ley Hipotecaria está sumamente facilitada, pero si la petición de un asiento concreto se contiene expresamente en el documento presentado y los términos de la inscripción van a ser diferentes, deberá extremarse —dice la Dirección— el cuidado, tanto por parte del presentante del título, que deberá asegurarse de la aquiescencia de los interesados a la variación a introducir, como por parte del funcionario calificador, que, en buena téc-

nica hipotecaria, y una vez obtenido aquel consentimiento, deberá hacer constar aquella circunstancia, evitando que se practique un asiento no querido por los interesados (51).

Por su parte, la Resolución de 26 de septiembre de 1979 resaltó el valor decisivo de lo querido por las partes en las inscripciones de modificación de entidades hipotecarias, que exigen solicitud expresa de los interesados, siempre que su rogación encaje en los moldes hipotecarios preestablecidos. Por ejemplo (y es el caso del recurso): no se puede hacer por vía de segregación lo que exige división, al no quedar resto, sino cuatro parcelas distintas, ya que una de las dos segregadas estaba entre las dos del resto.

Aunque no podemos decir que esta doctrina constituya una novedad en la aplicación del principio de rogación, está fuera de toda duda que la propia reforma del Reglamento Hipotecario ha reactualizado su importancia. Baste pensar en los nuevos artículos 93 y siguientes, de los que resulta claramente *el valor decisivo de lo querido por los interesados* para determinar la modalidad del asiento relativo a adquisiciones de bienes por la sociedad conyugal: «... para la comunidad o atribuyéndoles de común acuerdo... con carácter ganancial... a nombre de marido y mujer» (art. 93, 1); «... adquiridos por uno solo... para la sociedad de gananciales... a nombre del cónyuge adquirente» (art. 93, 4); «... por uno solo... sin expresar... a nombre del adquirente... con carácter presuntivamente ganancial» (art. 94, 1); etcétera.

13. Derecho a que en la nota de despacho el Registrador haga constar sucintamente el *carácter o modalidad del asiento practicado cuando difiera de lo solicitado o pretendido en el título* (artículo 434, quinto párrafo).

Este derecho creemos que hay que situarlo al margen de la idea de calificación negativa, de suspensión o denegación, total o parcial. A estos casos responden los derechos que hemos extractado en los números 6 a 11. En cambio, ahora se trata

(51) Comenta esta Resolución Manuel AMORÓS GUARDIOLA en el núm. 511 de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, noviembre-diciembre de 1975, páginas 1435 y ss. En dicho comentario insiste en el carácter dispositivo del procedimiento registral (pág. 1439) y se adelanta en soluciones a la reforma sobre la forma de articular en la práctica el asentimiento o conformidad (pág. 1441), recogidas hoy por el nuevo artículo 429. No obstante, nos parece que es hoy insostenible la confusión que muestra entre los conceptos de presentante e interesados —«... los interesados, es decir, el presentante del título, como mandatario suyo...»— y aceptable sólo en parte su afirmación de que «el presentante del título actúa en el procedimiento registral sustituyendo a las partes».

de un derecho complementario al que hemos definido en el número 12 inmediatamente anterior. Allí decíamos que el asiento definitivo debe practicarse conforme a lo solicitado. El Reglamento, en el artículo 434, 5.º, nos dice, además, que, cuando aquello no sea posible porque la rogación no encaje en los moldes hipotecarios, se haga constar en la nota de despacho la modalidad realmente adoptada por el Registrador en el asiento practicado.

Como dice José Manuel GARCÍA Y GARCÍA (52), se trata de una innovación interesante aplicable a aquellos casos de falta de coincidencia descriptiva no importante y también, por ejemplo, al caso del cónyuge en régimen de gananciales que compra sólo declarando que el precio es privativo sin acreditarlo, pues, en tal caso, la inscripción ha de practicarse en forma distinta de la pretendida.

El origen de esta novedad creemos que se encuentra —al menos como antecedente inmediato— en la ya citada Resolución de 19 de junio de 1975, que planteó el problema de la inscripción con carácter parafernial de bienes adquiridos por mujer casada, aseverando el esposo, sin acreditarlo, la idéntica naturaleza del dinero-precio de la compraventa. El asiento no se practicó conforme a lo solicitado, sino con carácter ganancial, y la Dirección, sin perjuicio de aceptar la solución al problema de fondo, además de expresar la necesidad de obtener previamente la conformidad de los interesados a esa variación (ver número 12 anterior), impuso al Registrador la obligación de hacer constar esta circunstancia en el asiento correspondiente.

14. Derecho a pedir que se tome *anotación preventiva de suspensión*, si el Registrador no hiciera la inscripción solicitada por defecto subsanable, lo cual se hará constar por nota al margen del asiento de presentación (arts. 42, núm. 9.º, de la Ley; 106, 111, primer párrafo, y 430 del Reglamento).

Hay que destacar que, para que pueda extenderse, en general, la anotación de suspensión, hace falta solicitud expresa (artículos 19 la Ley y 430 del Reglamento) y que, aunque el artículo 42 de la Ley habla del *que presentare* en el Registro algún título, y el artículo 106, del *interesado*, el artículo 430 del propio Reglamento, más comprensivo, permite que la solicitud pueda hacerla tanto el presentante como el interesado.

(52) *Ob. cit.*, pág. 403, nota 108.

15. Derecho a que la *anotación de suspensión* se extienda *de oficio*, sin necesidad de solicitud, en los casos del artículo 170 del propio Reglamento (art. 430, segundo párrafo).

El artículo 170 del Reglamento, también modificado, recoge los dos supuestos tradicionales de anotaciones de suspensión que se venían practicando de oficio en el libro especial: las de mandamientos judiciales dictados en causa criminal y las de embargos administrativos por débitos a la Hacienda pública. Pero la modificación es triple: en primer lugar, en cuanto a la regulación del propio libro, que ahora se ha trasladado al artículo 401 y que coincide sustancialmente con la anterior, habiéndose alterado la casilla «cantidad total por la que se decreta el embargo» por la que ahora reza «cifra total de responsabilidad». En segundo lugar, se recoge una nueva anotación de suspensión por defectos subsanables a practicar de oficio: la de mandamientos judiciales dictados en procedimiento laboral. Y, por último, la anotación de embargos administrativos por débitos a la Hacienda pública se extiende a los indicados por las Corporaciones territoriales o institucionales de Derecho público.

16. Derecho a que *no se retrase el despacho* de los documentos presentados *por falta de pago de honorarios*, sin perjuicio de que el Registrador proceda a su cobro por la vía de apremio (artículos 431 y 615, párrafo segundo, del Reglamento).
17. Derecho a que las *notas de despacho estén firmadas por el Registrador*, cualquiera que sea el carácter o modalidad de los asientos practicados (art. 434, párrafos penúltimo y antepenúltimo).

Quizá convenga aclarar que no tiene carácter de nota de despacho el simple cajetín recogiendo los datos del asiento de presentación. La Resolución de 26 de septiembre de 1979 declaró ya que los datos de presentación no exigen firma del Registrador, por más que ahora tengan que recogerse en el propio documento y no en su cubierta. Y si nos atenemos al texto literal del segundo párrafo del artículo 358 del Reglamento, ni siquiera debe estamparse el sello del Registro junto a aquel cajetín, aunque es práctica habitual hacerlo.

18. Derecho a la *devolución del documento*, con la nota que proceda, según los casos, una vez hecho de ellos el uso que corresponda o cuando caduque el asiento de presentación (artículo 434, primer párrafo), devolución que *tampoco puede*

retrasarse por falta de pago de honorarios (art. 431), sin perjuicio —como hemos dicho en el núm. 16— de que el Registrador proceda a su cobro por la vía de apremio (art. 615, segundo párrafo).

19. Derecho a *nueva presentación de los títulos*, una vez transcurridos los plazos durante los cuales producen sus efectos los asientos de presentación o las anotaciones preventivas de suspensión, sin haberse practicado el asiento solicitado; esta nueva presentación surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento (arts. 108, primer párrafo, y 111, segundo párrafo). También, en caso de desistimiento, será posible, como dice José Manuel GARCÍA Y GARCÍA, una inmediata y nueva presentación, si así se solicitare (53).
20. Derecho a *desistir de la solicitud de inscripción*. Este derecho, auténtica novedad de la reforma reglamentaria, corresponde, según el nuevo artículo 433, tanto a presentante como a interesados, durante la vigencia del asiento de presentación. A él nos referiremos por separado en seguida.

b) *Derechos exclusivos de los interesados*

1. Los interesados tienen *frente al presentante* derecho a exigirle que se asegure de su *acquiescencia* cuando la petición de un asiento concreto o las modalidades de la inscripción se contengan expresamente en el documento y los términos del asiento definitivo hayan de ser diferentes. Este derecho resulta claramente de la Resolución de 19 de junio de 1975, pero —insistimos— se trata, en principio, de un derecho que nace de la relación interna entre los que tienen un interés directo en el documento y el presentante, ya le ligue a aquellos una simple relación de mandato o de arrendamiento de servicios, o de representación expresa o presunta y válida para solicitar la inscripción (ver más arriba, letra F del apartado II, donde hemos tratado esta cuestión). Es decir, al Registrador le bastará con hacer la oportuna notificación, cuando sea procedente (ver artículos 429 y 434 nuevos). Si bien es evidente que del artículo 429 resulta que, cuando la calificación es desfavorable, el Registrador puede hacer la notificación directamente al interesado. Y aunque no haya defectos propiamente dichos, del segundo párrafo del artículo 429, que habla de «alcance y contenido que

(53) *Ob. cit.*, pág. 255, nota 41.

expresé la calificación; del artículo 434, párrafo quinto, que se refiere al «carácter o modalidad del asiento practicado», y de la propia Resolución que declaró que el Registrador debe «evitar que se practique un asiento no querido por los interesados», creemos que resulta también la facultad del Registrador para asegurarse de aquella aquiescencia, a través del presentante o directamente comunicándose con los interesados.

2. Derecho a *recurrir gubernativamente* contra la calificación del Registrador, en la cual se suspenda o deniegue el asiento solicitado (arts. 19 y 66 Ley Hipotecaria y arts. 111 y 112 y siguientes del Reglamento).

El recurso también pueden interponerlo las personas a que se refiere el artículo 112 del Reglamento (54), y es de destacar que, tratándose de aquellas que tienen un interés jurídico directo en el documento, la interposición del recurso por medio de terceras personas exige que la representación, legal o voluntaria, la ostenten notoriamente o la acrediten en forma auténtica. Es decir, aquí no basta la representación presunta que ostenta normalmente el presentante para solicitar la inscripción, conforme a los artículos 6.º, letra c), de la Ley y 39 del Reglamento. Lo cual revela la dependencia jurídica del presentante respecto de los interesados, que tiene, como lógica consecuencia, la necesidad de probar formalmente ese mecanismo interno de representación directa que se da entre ambos cuando el proceso hipotecario entra en fase de controversia (véase, más arriba, letra F del apartado II).

Pueden darse incluso discrepancias de los interesados en cuanto a la actuación del presentante en el ejercicio de su representación presunta. En efecto, la Resolución de 24 de agosto de 1983 recoge el siguiente informe del Registrador (tercer Resultando): «... que de los artículos 66 de la Ley y 117 del Reglamento Hipotecario se deduce claramente que en el recurso gubernativo no pueden discutirse cláusulas o pactos que no han podido ser objeto de calificación por haber solicitado su exclusión el presentante del título; que la pretensión del *recurrente* es, por tanto, incongruente con la que en su día formuló el *presentante* del título.» La Dirección ha sustentado análogo criterio al declarar que «como el recurso gubernativo —art. 66 de la Ley Hipotecaria— sólo puede interponerse contra la calificación del título

(54) La representación del IRYDA también puede recurrir (art. 235, 3, del Decreto de 12 de enero de 1973).

hecha por el Registrador, en la cual se suspenda o deniegue el asiento solicitado, y habrá de rechazarse toda petición —artículo 117 del Reglamento— basada en otros motivos, es claro que el procedimiento empleado no es el adecuado, al faltar el sustento que legitima la puesta en marcha del procedimiento registral, o sea la calificación registral...» (último Considerando).

Esto revela las lagunas que ofrece el sistema de representación presunta. Tal vez la reforma debió establecer un sistema de notificación obligatoria a los *interesados* en los casos de calificación desfavorable y, en general, siempre que el asiento definitivo no se corresponda con lo expresamente solicitado en el título. Si sólo los interesados están legitimados para recurrir la calificación desfavorable, parece lo más justo que, desde el primer momento, *sean parte* en cuanto a aquellas decisiones que van a motivar la reclamación y su alcance. Aunque no se puede desconocer que la modificación reglamentaria ha pasado de un sistema de casi total identificación entre los conceptos de interesados y presentante a otro en el que, al menos, ambas figuras quedan perfectamente deslindadas, si bien no tanto sus respectivos campos de actuación.

3. Derecho de *acudir a los Tribunales de Justicia*, formulando al efecto la correspondiente demanda, para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos calificados por el Registrador (arts. 66 de la Ley Hipotecaria y 111, párrafo primero, del Reglamento).

Debemos hacer notar, como observa José Manuel GARCÍA Y GARCÍA (55), que en varios Estatutos de autonomía se señala que la competencia de los órganos jurisdiccionales se extiende a los recursos sobre calificación de documentos referentes al Derecho privativo —catalán, aragonés, etc.— que deban tener acceso a los Registros de la Propiedad. Aún no se han dictado las disposiciones que permitan la aplicación de los preceptos estatutarios.

C) LA INTERRUPCIÓN DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN: DESISTIMIENTO DE LA DEMANDA DE REGISTRACIÓN

Auténtica novedad de la reforma reglamentaria de 1982 es la regulación del desistimiento a la solicitud, expresa o tácita, de inscripción. No se trata de la simple retirada del título, defectuoso o no, que, al no

(55) *Ob. cit.*, pág. 63, nota 40.

ser aporado de nuevo durante la vigencia del asiento de presentación, provoca, por caducidad, su extinción automática. Se trata de una verdadera declaración de voluntad expresa que, cuando afecta a la totalidad del documento presentado, puede dar lugar a la cancelación anticipada del asiento de presentación, previo el cumplimiento de determinadas formalidades y el juicio del Registrador sobre los presupuestos y efectos hipotecarios de su admisión.

Podríamos decir que esta es la noticia: después de una larga controversia histórica, la legislación hipotecaria ha admitido el *desistimiento* de la solicitud inicial de registro, superando la posición doctrinal que estimaba irreversible el *automatismo* del proceso de inscripción.

Antes, sin embargo, de intentar un breve análisis de la reforma, nos parece oportuno, para mejor centrar el problema, hacer una somera alusión a los antecedentes legales, jurisprudenciales y doctrinales del mismo.

1) *Antecedentes legales*.—El carácter automático del procedimiento que lleva a la inscripción aparece claramente ya en el artículo 10 del Reglamento de 21 de junio de 1861, dictado para ejecución de nuestra primera Ley Hipotecaria. «Los Registradores —decía el texto— incurrirán en responsabilidad *negando o deteniendo* la inscripción que se les pida por persona autorizada para ello, según el artículo 6.º de la Ley.»

Este texto se mantiene en el Reglamento de 29 de octubre de 1870, pero desaparece de los posteriores. A don Nicolás CANALES E IBÁÑEZ, que fue comentarista de la primera Ley Hipotecaria y de su modificación de 1869, le mereció un juicio negativo no el contenido del artículo, sino su situación, estimando que su lugar adecuado estaba en la parte en que se trata de la responsabilidad de los Registradores (56).

Lo cierto es que en el artículo 313 de la Ley de 1861, en su número 1.º, y bajo la rúbrica «De la responsabilidad de los Registradores», se recogía una norma sustancialmente idéntica: «Los Registradores responderán... 1.º Por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente en el término señalado en la Ley los títulos que se presenten al Registro.» Este precepto se repite literalmente bajo los mismos guarismos en la Ley de 1909, y lo recoge también el número 1.º del vigente artículo 296 de la Ley.

No vamos a entrar en el examen de aquellos textos que imponen al Registrador el cumplimiento de plazos para calificar, inscribir, devolución de documentos para pago de impuestos, subsanación de defectos, etcétera. Ni en consideraciones sobre la naturaleza de la función registral, orden público o intereses de terceros.

(56) Tomo I, pág. 284 de su *Legislación hipotecaria española*, editado en Madrid por Carlos Bailly-Baillière, sin fecha.

Desde un punto de vista legal e histórico, parece que, una vez puesto en marcha el trámite registral con la aportación del documento, el Registrador no podía —no puede— ni negar el asiento de presentación ni detener aquel trámite. Esta puede ser la regla general deducida.

2) *Antecedentes jurisprudenciales*.—Se suelen citar las tres Resoluciones siguientes:

- La de 28 de julio de 1863 (consulta del Registrador de Pravia), en la que se preguntó: «si asentado en el Diario un título lo recogiese el presentante o fuese devuelto en su caso al mismo y en conformidad al artículo 20, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria, lo presentase nuevamente con el anterior a favor del transferente para subsanar la inscripción omitida, ¿se hace nuevo asiento de presentación?»

La Dirección contestó: «que recogido por el interesado un título presentado quede sin efecto el asiento de presentación; pero cuando se devuelve por faltas de que adolezca el documento subsiste el asiento de presentación verificado».

- La de 27 de febrero de 1864 (consulta del Registrador de Avilés), en la que se preguntó: «si es potestativo en los interesados consentir la anotación por defectos subsanables o recoger los títulos».

El Regente de la Audiencia de Oviedo acordó: «que es potestativo en los interesados consentir la anotación o recoger los títulos y que si en el caso de que se presente alguno que tenga defectos subsanables lo recoge el interesado antes de que se extienda la anotación preventiva, debe ponerse una nota al margen del asiento de presentación que así lo exprese; y si se presenta de nuevo el mismo título con los defectos ya subsanados, debe igualmente extenderse otro asiento en el libro Diario, sin cuidarse para nada del que se puso al hacerse la primera presentación».

- La de 6 de septiembre de 1864, en la que la Dirección declaró «que habiéndose extendido el asiento de presentación de documentos, y devueltos a los interesados para pago del impuesto, lejos de cancelarse dicho asiento, se pondrá en éste nota expresiva de haberse devuelto a los interesados».

De estas Resoluciones se deduce que el asiento de presentación sólo quedaba sin efecto en el caso de retirada espontánea, voluntaria, por parte del presentante. Su vigencia, en cambio, se mantenía si era el Registrador el que lo devolvía por faltas en los títulos o para pago de impuestos.

No puede olvidarse, sin embargo, que se estaba en el período de planteamiento de la Ley Hipotecaria y que la aparente sencillez de esta doctrina no se ha mantenido en la interpretación de las leyes posteriores, subsistiendo los efectos del asiento de presentación durante el plazo legal de vigencia.

3) *Antecedentes doctrinales.*—El problema lo simplifica MORELL Y TERRY de la siguiente manera: consiste en no saberse si el procedimiento inscriptorio es o no automático; esto es, si una vez pedida la inscripción ya no puede desistir de ella el peticionario, debiendo practicarse necesariamente, o si, por el contrario, después de solicitada la operación del Registro, puede otra vez solicitarse el desistimiento de ella (57). A continuación cita el artículo 19 de la Ley, del que resulta el derecho del interesado para retirar el documento y, *si quiere*, subsanar las faltas; si no le interesa o no quiere la subsanación dentro del plazo y lo deja transcurrir, evidentemente está desistiendo de la inscripción. Pero el problema, como el propio MORELL reconoce, no es éste: se trata de saber si es o no posible desistir de un asiento después de solicitado, haya o no faltas subsanables, y, en este sentido, entiende que no hay inconveniente en que, una vez presentado el título, se desista de su inscripción, aunque, en contra de este criterio, parecen redactados los artículos del Reglamento en que se impone al Registrador la obligación de hacer la inscripción en determinado plazo.

ROCA SASTRE (58) entiende que en los trámites registrales que se producen desde el momento de la presentación del título hasta que éste es registrado, o suspendida o denegada su registración, domina cierto *automatismo*, en el sentido de que no deja margen a la voluntad de los interesados e incluso a la actuación del Registrador: el Registro de la Propiedad participa de la naturaleza de los procedimientos judiciales, los cuales están sustraídos a la voluntad de los particulares. No obstante, se reconoce a los mismos cierta injerencia en el procedimiento registral, la cual se manifiesta principalmente en su derecho a retirar el título presentado, *desistiendo* de la solicitud de inscripción. Y cita también el artículo 19 de la Ley, así como los artículos 105, 111 y 434 del Reglamento de 1947. Si se trata de un posible desistimiento al margen de la existencia o no de defectos, afirma que no hay precepto alguno que atribuya dicha facultad, así como tampoco ninguno que la niegue. Y, en este sentido, cree que cuando el título haya sido presentado para obtener una anotación preventiva ha de reconocerse aquella facultad de desistir de la registración. Apoya esta opinión en que el número 12 del artículo

(57) *Comentarios a la legislación hipotecaria*, tomo 2.º, 2.ª ed., pág. 21, Madrid, Reus, 1927.

(58) *Ob. cit.*, tomo I, págs. 782 y ss.

lo 206 del Reglamento permite la renuncia por parte de la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación. Parece lógico que, con mayor razón, pueda renunciar a la solicitud de la misma. Y, aunque este argumento no vale para las inscripciones, se pronuncia en favor del desistimiento, fundándose en la voluntariedad de la registración y en que no se trata de alterar el automatismo del procedimiento, sino simplemente de renunciarlo.

Por el contrario, don Jerónimo GONZÁLEZ había mantenido en sus «Principios hipotecarios» la no existencia del desistimiento en nuestro sistema hipotecario, en base a dos razones: 1.^a, que el procedimiento hipotecario, una vez presentados los documentos, es automático; 2.^a, que no hay contención en sus trámites y nadie puede oponerse a que la inscripción se practique. Y, sobre esta argumentación, Antonio VENTURA-TRAVERSESET (59) estima que la devolución del documento, último trámite del proceso inscribitorio, sólo puede tener lugar: a) por haber atribuido el Registrador al documento algún defecto y ejercitar los interesados el derecho a que se les devuelva sin más nota que la de la presentación; b) por haberle atribuido dicho defecto y pedirse por los interesados que se consignen los motivos de la denegación o suspensión, medie o no anotación suspensiva, si procede; y c) por haberse practicado la inscripción, si el Registrador no ha atribuido al documento defecto alguno. En consecuencia, se pronuncia también por la inexistencia del desistimiento voluntario una vez pedida la inscripción. Entre los argumentos que esgrime quizá debamos destacar su referencia al artículo 4.º del Código Civil y el posible perjuicio de terceros interesados que la renuncia puede envolver, en cuanto que acarrea una alteración en el orden interno de la oficina. Sobre este punto insistiremos más adelante.

LACRUZ BERDEJO (60) insiste en el reconocimiento de la facultad de desistir, recogiendo, en general, los argumentos ya expuestos: 1) desistimiento no es término opuesto al de automatismo, sino correlativo al de voluntariedad; 2) por tratarse de un procedimiento no contencioso, nadie puede oponerse frente al solicitante, pero esto no justifica que el solicitante no pueda desistir como, en general, ocurre en los procedimientos de jurisdicción voluntaria; 3) la irrenunciabilidad de derechos es la excepción en el artículo 4.º del Código Civil (por supuesto, hoy el artículo 6.º) y, en abstracto, no parece que el desistimiento altere la marcha de la oficina; 4) es delicado, en los supuestos de silencio legal, determinar cuándo procede el argumento *a contrario* y cuándo el ana-

(59) En su trabajo «¿Existe el desistimiento en nuestro sistema hipotecario?», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 213, febrero de 1946, págs. 117 a 125.

(60) *Ob. cit.*, pág. 353.

lógico o *a pari*, y el desistimiento tiene el mismo fundamento que la rogación: la voluntariedad de la inscripción; y 5) la práctica es casi unánime en la admisión del desistimiento, sin que se hayan comprobado daños o inconveniente para el sistema.

Buenaventura CAMY (61) mantiene idéntico criterio: se apoya en los artículos 253 y 257 de la Ley y 433 y 434 del Reglamento y en el principio *inclusio unius, exclusio alterius*, de los que resulta que, una vez presentado el documento en el Registro, no puede paralizarse el procedimiento registral ni dejar sin efecto la parte de él ya realizada. Determinados por la legislación los casos en que se permite la devolución de los documentos sin la práctica del asiento pedido, quedan excluidos de ello todos los demás supuestos. No obstante, salva también la renuncia de ciertas anotaciones preventivas y del asiento de presentación que las prepara.

En la doctrina hipotecarista extranjera, aunque de nuestra área idiomática, debemos citar a Alberto F. RUIZ DE ERENCHUN (62), que sostiene el carácter irreversible del asiento de presentación y de los actos posteriores, desde el punto de vista del Registrador. Por cuanto quien tiene un documento es libre de acudir o no a rogar inscripción o anotación, su voluntad no puede ni detener los efectos de la instancia inscriptora —obligatoria para el Registrador— ni anular o cancelar un asiento de presentación una vez efectuado. Existe un «orden público registral» que mira a la situación jurídica de los terceros. Así, por ejemplo, cuando el acreedor embargante, acreedor hipotecario, etc., ruega la toma de razón del documento, produce una apertura del interés público (de terceros) en conocer lo que el documento revela. Y ese interés es tan fuerte que no existe posibilidad de retractación o «contrarrogación», una vez asentado el documento. Unicamente quedarán sin efecto esos asientos por vía de la presentación de un documento de contenido y valor cancelatorio del acto o documento que originó el asiento de presentación que nos preocupa.

Esta idea del interés público y del orden registral la habían defendido también en España tanto Angel SANZ FERNÁNDEZ (63) como Rafael CHINCHILLA RUEDA (64). Este último, como lógica consecuencia de su configuración de la función registral en el orden de lo jurisdiccional.

(61) *Ob. cit.*, tomo I, págs. 561 y ss.

(62) «Implicancias del Libro Diario en los Registros de la Propiedad. Asiento de presentación: su valor y efectos», en *Revista de Derecho Registral*, año 1, número 2, págs. 186, 187 y 199, Buenos Aires, 1974.

(63) *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, Academia Matritense del Notariado, Imprenta Viuda Navarro, Madrid.

(64) «La inscripción registral y el problema de sus requisitos formales», en

Por último (65), vamos a referirnos a la posición de José María CHICO Y ORTIZ (66), por un doble motivo: la necesidad de recoger su posición personal en el problema y porque, en nuestra opinión, ha logrado el más completo planteamiento de la cuestión que se haya hecho antes de la reciente reforma reglamentaria, que no nos resistimos a reproducir, aunque sea esquemáticamente.

En el primer aspecto, CHICO había opinado que la renuncia a los efectos y plazos del asiento de presentación, en principio, choca abiertamente con la prohibición establecida en el Código Civil de dichas renunciaciones cuando van en contra del orden público. Sin embargo, había que estimarla viable; lo que sucede —sucedió, antes de la reforma, que, indudablemente, ha dado satisfacción a CHICO— es que falta el medio adecuado para su constatación registral, con lo cual la renuncia nunca llegaría a los libros registrales.

En segundo lugar, CHICO agota prácticamente los problemas marginales y de fondo en torno al desistimiento, ofreciendo el siguiente cuadro:

1. *Renuncia a los efectos y plazo del asiento de presentación.*—Posición negativa, en general, de la doctrina que se apoya fundamentalmente en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, segundo párrafo. Y distingue dos grupos:
 - a) Los que consideran que no es posible la renuncia. Entre ellos, BALLESTER GINER: hecha la petición y practicado el asiento, sólo se podrá retirar el documento en los dos supuestos taxativos que la Ley permite (arts. 19 y 255).
 - b) Los que defienden la posibilidad de la renuncia, apoyados en el principio de voluntariedad de la inscripción (LÓPEZ TORRES).
2. *Desistimiento de la petición de inscripción.*—Siguiendo a LA-CRUZ, según él mismo afirma, distingue CHICO dos supuestos:
 - a) *Calificación suspendida.* Incluye aquí los casos de los artículos 19 y 255 de la Ley y 105, 111 y 143 del Reglamen-

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, julio-agosto 1945, núms. 206-207, páginas 604 y ss.

(65) No pretendemos haber agotado la materia, ni era esa nuestra intención. Y nos ha sido imposible consultar los trabajos de LÓPEZ TORRES y BALLESTER GINER, citados por CHICO Y ORTIZ.

(66) *Ob. cit.*, tomo I, págs. 643 a 647.

to. La facultad de renunciar se halla implícita en la de subsanar (67).

- b) *Demás supuestos* en los que la calificación no decreta la suspensión y ni la Ley ni el Reglamento permiten ni prohíben el desistimiento:

- Los que entienden que no cabe el desistimiento (VENTURA-TRAVERSE, SANZ y CHINCHILLA RUEDA) se suelen basar en el automatismo del procedimiento y en los límites que a la renuncia opone el artículo 4.º (hoy, 6.º, 2), del Código Civil).
- Los que consideran que cabe el desistimiento (MORELL Y TERRY, ROCA SASTRE, LACRUZ BERDEJO) lo suelen basar en la posibilidad de renuncia de las anotaciones, según veíamos, y en el principio de voluntariedad de la inscripción.
- Una especie de tercera vía había defendido el propio CHICO, que, en base al artículo 434, entendió que ni la Ley ni el Reglamento contemplan casos de desistimiento y sí únicamente de modificación de la petición inicial, de tal modo que, cuando la calificación es desfavorable, la única oposición posible ha de actuarse a través del recurso gubernativo, y cuando es favorable a la pretensión de registración únicamente puede oponerse por error u omisión en la minuta del asiento (artículos 258 de la Ley y 385 del Reglamento).

3. *El pacto de no inscribir.*—Es decir, el convenio entre transmitente y adquirente de un derecho real inscribible, que tiene por finalidad no reflejarlo en los libros del Registro, según lo define BALLESTER GINER. Si el artículo 2.º, número 5.º, de la Ley Hipotecaria permite la inscripción cuando «hubiere convenio»; y el artículo 14, 1.º, del Reglamento, en caso de «convenio expreso», parece que no puede desconocerse el pacto contrario a la inscripción. Y este pacto de no inscribir no se puede confundir con la renuncia del asiento. Ahora bien, este pacto será nulo tratándose de inscripciones obligatorias, constitutivas y declarativas si, en este último caso, el pacto es perpetuo. Sólo será válido si es temporal y afecta a inscripciones declarativas.

(67) RUIZ RICO (trabajo citado, pág. 15), sin embargo, opina que si se retira el título para subsanar defectos —caso art. 19 de la Ley—, el asiento seguirá en su vigencia; por tanto, no se trata de renuncia, sino de caducidad.

4. *El desistimiento en la reforma reglamentaria de 1982.*—En un sentido amplio, son varios los textos reformados que se refieren al desistimiento de la solicitud inicial de registración:
- Artículo 108, primer párrafo, en cuanto que la nueva presentación, transcurridos los plazos de la primera, puede modificar las peticiones iniciales.
 - Artículo 108, segundo párrafo, en lo que hemos llamado presentación múltiple simultánea. Aquí, en realidad, lo que hay es una modificación de la petición inicial, ampliando la solicitud a mayor número de fincas o actos inscribibles.
 - Artículo 111, primer párrafo, en relación con el segundo párrafo del artículo 97 y con el artículo 19 de la Ley, si la subsanación es sólo parcial o no llega a producirse subsanación alguna.
 - Artículo 425, ya que, frente a la presunción de que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento (solicitud general tácita), cabe la declaración —en el título o fuera del título— de que se limite o excluya parte del mismo (solicitud concreta expresa).
 - Artículo 429, en caso de calificación desfavorable, que da derecho a presentante e interesados, como veíamos, a la extensión del asiento con eliminación de los pactos o estipulaciones rechazadas o con el alcance y contenido que expresa la calificación.
 - Artículo 434, cuarto párrafo, que, para el caso de que la calificación de suspensión o denegación afecte solamente a algún pacto o estipulación o a alguna de las fincas o derechos, presentante e interesados pueden manifestar su conformidad en que se despache el documento sin esa estipulación o pacto o bien *desistir* de que se practique operación alguna respecto de la finca o derecho a los que el defecto se refiera, si bien la nota expresará únicamente las circunstancias de la conformidad o del *desistimiento*.
 - Artículo 434, quinto párrafo, en cuanto que el carácter o modalidad del asiento practicado puede diferir de lo solicitado o pretendido en el título, lo cual hará constar el Registrador en las notas de despacho. Y todo ello sin perjuicio de la obligación que tiene el presentante de asegurarse de la aquiescencia de los interesados y el Registrador de procurar que el asiento extendido sea querido por aquellos, siempre

que encaje en los moldes hipotecarios, etc., según hemos reiterado.

— ...

Indudablemente que la lista podría ser mucho más amplia. Pero, en definitiva, se trata de casos que encajan en lo que, siguiendo la terminología antes apuntada de CHICO Y ORTIZ, son sólo supuestos de modificación, por diversas causas, de la pretensión inicial.

Enfocado el desistimiento al margen de toda incidencia derivada del proceso hipotecario en marcha —como pueden ser la calificación, la retirada del título que provoca la caducidad del asiento de presentación si aquel no se aporta en plazo, la disconformidad de presentante o interesados en la eliminación de pactos, etc.—, es decir, como derivado única y exclusivamente de la voluntad del que lo ha incoado o de los directamente interesados, cuyo efecto esencial es la paralización o interrupción total, según los casos, de aquel trámite, el desistimiento es una novedad de la reforma reglamentaria que venimos comentando.

Ni siquiera, a nuestro juicio, puede considerarse como antecedente el caso de renuncia a la anotación por la persona a cuyo favor estuviere constituida, a que se refiere el número 12 del artículo 206 del Reglamento, y que suele ser considerado por la doctrina, según veíamos, como excepción al automatismo del procedimiento registral. La rúbrica aquí sería la más general de la renuncia en el Derecho inmobiliario, acto inscribible como negocio extintivo relativo a inmuebles (art. 2.º, 2, de la Ley Hipotecaria). En cambio, en el desistimiento, tal como lo venimos planteando y lo ha regulado la reforma, nos movemos en el terreno de los pronunciamientos registrales en formación. Y, en este sentido, una cancelación anticipada del asiento de presentación, como posibilidad derivada de aquel otro derecho de renuncia, carecía de formulación legal antes de la reforma.

El nuevo artículo 433 del Reglamento Hipotecario contiene toda la normativa del desistimiento en sentido estricto. Si nos atenemos al cuadro o esquema elaborado por CHICO Y ORTIZ (ver apartado 2 anterior), de las tres posibilidades que él plantea —renuncia a los efectos y plazo del asiento de presentación, desistimiento de la petición de inscripción y posibilidad del pacto de no inscribir—, la reforma sólo ha recogido la segunda.

Por tanto, la reforma ha regulado el *desistimiento a la solicitud de inscripción*. Lo cual quiere decir que, en la interpretación del nuevo texto, no debemos olvidar la distinta posición jurídico-hipotecaria de presentante e interesados, insistentemente reiterada.

Para un estudio analítico del texto reglamentario, distinguiremos los siguientes apartados:

- a) *Quiénes pueden formularlo.* — Con una terminología que nos atrevemos a calificar de no muy correcta, habla el artículo 433 de las personas que pueden *desistir*, simplemente, o bien *formular, realizar, solicitar o decretar* —todos estos verbos se utilizan— el desistimiento. Estas personas u órganos son:
1. El presentante.
 2. Los interesados.
 3. La autoridad, funcionario u órgano que hubiere expedido el mandamiento o documento presentado.

Como su equivalente en el ámbito del Derecho procesal civil, el desistimiento en el proceso registral es una declaración de voluntad unilateral, formulada por las personas legitimadas para ello, las cuales expresan su decisión de no querer continuar el proceso comenzado (68).

A la lista de personas que nos ofrece el Reglamento habría quizá que poner un reparo: cuando el presentante tenga mandato expreso y limitado a la presentación —no entrando en juego la representación presunta para solicitar la inscripción (ver más arriba apartado II, letra F)— no estará legitimado para formular desistimiento de una solicitud que desborda sus atribuciones. Por otra parte, habida cuenta de la trascendencia que el desistimiento tiene en orden a la protección registral de los derechos inscribibles, creemos que el Registrador deberá poner un especial cuidado en asegurarse de la aquiescencia de los interesados, cuando sea el presentante quien formule la declaración de desistimiento. Este es el espíritu de la Resolución de 19 de junio de 1975, como veíamos, en orden a la práctica de los asientos, aquí de perfecta aplicación.

(68) De las cinco causas de terminación del proceso civil sin sentencia que citan los procesalistas (puede verse, por ejemplo, el tratado de *Derecho Procesal* de GÓMEZ ORBANEJA y HERCE QUEMADA, vol. I, 4.ª ed., Madrid, 1955, págs. 366 y ss.), es decir, el allanamiento, la transacción, la caducidad, la renuncia de la acción y el desistimiento, las dos primeras no tienen aplicación al proceso registral por falta de contención entre partes; la caducidad, *mutatis mutandi*, se da en caso de retirada del título, por cualquier causa, y aportación fuera de plazo; por último, la renuncia al proceso registral en marcha aparece confundida con el desistimiento, ya que es muy difícil distinguir, como hacen los procesalistas, entre lo que afecta al proceso y lo que afecta a la acción ejercitada, que no existe en el proceso hipotecario de inscripción, bajo la idea procesal de derecho independiente distinto del derecho subjetivo privado.

- b) *Clases de desistimiento*.—Regula el artículo 433 dos clases de desistimiento: *total*, que no se define, y *parcial*, cuando «solamente afectare a una parte del contenido del documento». Parece que, cuando el desistimiento es total, puede ser genérico. En cambio, cuando es parcial —por analogía con lo que establecen los arts. 429 y 434—, deberá expresar con claridad las estipulaciones, pactos, fincas o derechos a que afecte.
- c) *Cuándo puede formularse*.—El primer párrafo del artículo 433 expresa que la facultad de desistir habrá de ejercitarse «durante la vigencia del asiento de presentación».
- Como quiera que el texto reglamentario no distingue, por vigencia del asiento de presentación habrá que entender tanto el transcurso del plazo legal de sesenta días como el de sus posibles prórrogas. No obstante, en caso de recurso, parece que la declaración de desistimiento choca con la propia decisión o acto de interposición de la reclamación.
- d) *Forma del desistimiento*.—La voluntad de desistir debe manifestarse al Registrador a través de una solicitud cuya forma es distinta según la clase y procedencia del desistimiento:

- Si es total, la solicitud debe formularse «en documento público o privado con firmas legitimadas notarialmente».
- Si es parcial, la solicitud puede hacerse *verbalmente*.
- Tratándose de documentos judiciales o administrativos, el artículo 433 se limita a decir que el desistimiento «deberá ser decretado o solicitado» por la respectiva autoridad, funcionario u órgano. Creemos que, sea total o parcial el desistimiento, el documento idóneo para ello será de naturaleza judicial o administrativa, según proceda, sin tener en cuenta las reglas anteriores.
- En cualquier caso, «la solicitud de desistimiento se hará constar por nota al margen del asiento de presentación de que se trate».

Parece oportuno que, en caso de solicitud de desistimiento parcial formulada verbalmente, esa nota sea firmada por el solicitante. El texto no lo dice, pero creemos que, por analogía con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 429 para las notificaciones y para evitar toda duda de actuación oficiosa del Registrador, será muy conveniente esa firma.

- e) *Resolución de la solicitud de desistimiento*.—El Registrador, a la vista de la solicitud y de las circunstancias registrales, resol-

verá sobre la admisión o inadmisión del desistimiento. Se echa a faltar la fijación de un *plazo* para la resolución. Supletoriamente, podría aplicarse el mismo del artículo 97 para la práctica de la inscripción, contando a partir del día siguiente al de la solicitud y siempre dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación. Veamos las dos variantes de la resolución:

1. *Inadmisión*. Procederá:

- Cuando del desistimiento se derive la imposibilidad de despachar otro documento presentado, salvo que la petición se refiera también a éste y se trate del mismo interesado o, siendo distinto, lo solicite también éste.
- Cuando, a juicio del Registrador, el desistimiento perjudique a tercero (lo cual supone la concesión, en cualquier caso, de un amplio margen discrecional al Registrador para decidir sobre la conveniencia o no de admitir el desistimiento).

2. *Admisión*. Procederá, sin más, cuando el Registrador estime que no se dan las circunstancias precedentes, pues el artículo 433 no dice nada al respecto.

f) *Operaciones registrales a que da lugar*.—Son distintas según la resolución:

1. *Caso de inadmisión*. La resolución negativa del Registrador se hará constar por nota al margen del asiento de presentación y en el documento o solicitud.
2. *Caso de admisión*. Aceptado el desistimiento, se cancelará el asiento o asientos de presentación afectados por el mismo, por medio de nota marginal.

Así se produce, en este segundo caso, el último párrafo del artículo 433 del Reglamento. Sin embargo, hay que pensar que el texto ha querido referirse al caso de *desistimiento total*. Cuando se trate de *desistimiento parcial* lo lógico es proceder como en el caso de inadmisión, es decir, hacer constar la admisión del desistimiento parcial por nota al margen del asiento de presentación y en el documento o solicitud, continuando vigente el asiento de presentación, en cuanto al resto del contenido del documento, y sin que, a nuestro juicio, pueda hablarse aquí de cancelación parcial del asiento de presentación. El supuesto es

semejante al del nuevo artículo 425, con la diferencia de que, en éste, se excluye anticipadamente parte del documento de modo expreso; en cambio, en el desistimiento del artículo 433, la exclusión es de materia inscribible cuya registración se había solicitado antes, expresa o tácitamente.

Y en el caso de admisión del desistimiento cuando es total, aunque el artículo 433 se limite a decir que se cancelará el asiento de presentación afectado, creemos que también debe hacerse constar por nota en el documento o solicitud, por aplicación del primer párrafo del artículo 434, entre otros, que impone al Registrador, con carácter general, la extensión en el título de la nota que proceda, según los casos, una vez hecho de ellos «el uso que corresponda».

- g) *Recursos, contra la resolución de inadmisión del desistimiento.* Contra la negativa del Registrador a admitir el desistimiento, sea total o parcial, dice el artículo 433 que «podrá interponerse recurso gubernativo».

A nosotros nos parece muy bien la posibilidad de recurso contra una resolución que, apoyada en causas que escapan a la voluntad del presentante y basada en un juicio de valor del Registrador, es siempre susceptible de argumentación contraria. Lo que no encajamos es este recurso gubernativo en los trámites y presupuestos del único recurso de igual naturaleza regulado por la legislación hipotecaria. El legislador no se ha atrevido a decir que este recurso gubernativo se seguirá por los trámites de los artículos 112 y siguientes del propio Reglamento. Y probablemente es que no ha querido decirlo, ya que las dificultades de adaptación a aquella normativa son evidentes. Veamos sólo algunas:

- El Notario autorizante del documento, ¿podrá recurrir, aun en aquellos casos en que no sea presentante, a pesar de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 433? Y, en caso afirmativo, ¿a qué efectos doctrinales podría referirse la reclamación si aquí no se va a entrar en el fondo del problema técnico-jurídico?
- Por el contrario, ¿podrá recurrir el presentante —en base al citado primer párrafo del art. 433—, a pesar de no ostentar notoriamente o acreditar en forma auténtica la representación de los interesados, tal como exige el artículo 112, número 1.º?

- La posibilidad de intervención del Fiscal —núm. 2.º del artículo 112— resulta excesiva cuando sea el Juez quien, a petición acaso de ambas partes, haya decretado el desistimiento.
- Los trámites resultan excesivos para lo que sólo es una petición procesal negativa o de abandono.
- La desproporción entre el fin perseguido —susceptible, además, en la mayoría de los casos, de lograrse por el medio más sencillo de la simple retirada del título— y la complejidad de plazos y trámites determinará, por razones económicas de todo tipo, que sea muy escasa la utilización del recurso.

Quizá hubiese sido más práctico remitir al *recurso de queja* que regula el artículo 416, párrafo cuarto, del Reglamento para el caso —de mayor analogía, puesto que tampoco se entra en el fondo del asunto— de que el Registrador se negare a practicar el asiento de presentación por imposibilidad material o por otro motivo.

O tal vez, por último, pudo establecerse un trámite semejante al regulado por los artículos 618 y 619 para la impugnación de la minuta de honorarios o revisión de la correspondiente a los ya pagados, con una especie de *recurso de reforma o reposición* ante el propio Registrador, con elevación de su acuerdo a la Dirección General, en caso de no acceder a la reclamación, para su definitiva resolución.

ANTONIO MANZANO SOLANO
Registrador de la Propiedad