

I. Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO y
TIRSO CARRETERO GARCÍA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. LA PRÓRROGA O SUSPENSIÓN DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN PRODUCIDA EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 255 DE LA LEY HIPOTECARIA (APARTADO 4.º) LLEVA CONSIGO LA DE LOS ASIENTOS DE PRESENTACIÓN POSTERIORES CONFORME AL ARTÍCULO 111, 3.º, DEL REGLAMENTO, PERO NO LA DE LOS ANTERIORES CADUCADOS YA AL MOMENTO DE DESPACHARSE EL TÍTULO QUE FUE RETIRADO PARA PAGO DEL IMPUESTO.

Resolución de 11 de marzo de 1978 («B. O. del E.» de 5 de abril)

Antecedentes de hecho.—Por escritura autorizada en Barcelona el 18 de abril de 1975 por el Notario don José María Gasch Nohet, de la Sociedad «Fomento de Inversiones Colectivas, S. A.» (FOINCOSA), constituyó hipoteca sobre cuatro fincas rústicas situadas en el término municipal de Castelldefels, en favor del acreedor de dicha Sociedad don Vitalino Llamazares Sánchez y de su esposa, doña Estilita García García, en garantía de un préstamo de 1.800.000 pesetas, compareciendo en la escritura como representantes de la Sociedad don Domingo Altemir Arias y don Ricardo Pena Cerdá, en razón de la limitación establecida en escritura pública que facultaba a los dos socios citados y a don José María Plana Gañán para que actuando conjuntamente, dos cualquiera de ellos, puedan disponer de los fondos de la Sociedad; las fincas hipotecadas pertenecían a «Foincosa», por compra a don José Tomás Margarit, en virtud de escritura autorizada por el mismo Notario señor Gasch con fecha 18 de marzo de 1975; la re-

ferida escritura de préstamo hipotecario fue presentada en el Registro de la Propiedad de Hospitalet número 4 con fecha 22 de abril de 1975, causando el asiento número 2.918 del diario número 2 y siendo retirada en la misma fecha para liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, y una vez liquidada reintegrada al Registro dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación; con fecha 25 de abril de 1975 se presentaron en el Registro tres escrituras otorgadas ante el citado Notario señor Gasch el 18 de marzo de 1975, que causaron los asientos 2.950, 2.951 y 2.952 del diario número 2, por las cuales «Foincosa» adquiriría las fincas antes expresadas por precio de 2.000.000 de pesetas, por la segunda constituía primera hipoteca a favor del vendedor por importe de 18.800.000 pesetas, sobre las mismas fincas, y por la tercera constituía segunda hipoteca por importe de 18.240.000 pesetas, también sobre las mismas fincas, a favor de don José Luis Jimena Gallego, siendo retiradas las tres para pago del Impuesto; la escritura que causó el asiento 2.918, sin haber podido inscribirse por falta de título previo, fue de nuevo retirada el 15 de julio y cancelado dicho asiento por caducidad al día siguiente, mientras que los otros tres asientos referentes a las mismas fincas habían sido prorrogados por ciento ochenta días, el 28 de junio, por estar pendiente de liquidación las escrituras que los motivaron en la Abogacía del Estado de Barcelona; con fecha 1 de agosto de 1975, fue presentada en el Registro (asiento número 1.051 del diario número 3) una escritura autorizada por el Notario de Armunia don José Lorente el día 14 de junio anterior por la que «Foincosa» aporta a la Sociedad «Viña Llopart, S. A.», los cuatro terrenos referidos, siendo retirada para la liquidación del Impuesto y reintegrada al Registro el 14 de octubre siguiente, es decir, el día que cumplía los sesenta desde la presentación, el cual no fue expresamente prorrogado; con fecha 18 de agosto de 1975 fue presentada de nuevo en el Registro (asiento número 1.208 del diario número 3) la escritura de préstamo hipotecario a favor del recurrente señor Llamazares y retirada el 15 de septiembre sin inscribir por falta de título previo, cancelándose el asiento por transcurso de su plazo de vigencia el 30 de octubre; con fecha 19 de septiembre se reintegra al Registro la escritura de compra por «Foincosa», y la que había causado el asiento 2.951, de constitución de hipoteca, las cuales el día 30 siguiente son retiradas de nuevo para subsanar defectos, devolviéndose ambas nuevamente el 24 de octubre; con fecha 24 de octubre se reintegra al Registro la escritura que había causado el asiento 2.952; con fecha 24 de octubre se inscriben estas tres últimas escrituras, y además la que había causado el asiento 1.051 del diario número 3, que si bien no había sido prorrogado expresamente, el Registrador entendió que dicho asiento estaba prorrogado tácitamente, al haber sido prorrogados otros asientos anteriores referentes a las mismas fincas.

Presentada el 30 de octubre de 1975, de nuevo, en el Registro la escritura de 18 de abril de 1975, con número de asiento 1.293 del diario número 3, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del presente documento por constar inscritas las fincas a que el mismo se refiere a favor de personas distintas de la Entidad hipotecante.»

El Procurador don Carlos Testor Ibars, en representación de don Vitalino Llamazares, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que al otorgamiento de la escritura de constitución de «Viña Llopart, S. A.», sólo compareció por parte de «Foincosa» el señor Altemir,

cuando era preceptiva la comparecencia de otro de los socios a que se refiere la limitación a que ya se ha hecho referencia anteriormente, y que del asiento de presentación de dicha escritura no se hizo petición de prórroga; que no es comprensible que se denegara la prórroga del primer asiento de presentación de la escritura objeto del recurso que fue solicitada por el presentante, ya que estaba justificada al no estar inscrita la escritura previa de compra a favor de «Foincosa»; que estando vigente el 2.º asiento de presentación de la escritura cuya inscripción se deniega y caducado el de «Viña Llopart, S. A.», no es posible se considere éste prorrogado y se tenga a aquél por no existente; que tampoco se comprende que se haya admitido el tercer asiento estando las fincas inscritas a nombre de tercero.

El Registrador informó que la calificación denegatoria de la nota se basa en el principio de prioridad regulado fundamentalmente por los artículos 17, 24, 25, 26 y 248 de la Ley Hipotecaria; que la vigencia del asiento de presentación número 2.918 del diario número 2 del Registro terminó el 16 de julio de 1975, a tenor de lo dispuesto en los artículos 17 y 66 de la Ley Hipotecaria y del 97 de su Reglamento; que dicho asiento no es susceptible de prórroga hasta los ciento ochenta días, ya que la escritura motivadora del mismo fue liquidada y devuelta al Registro vigente aun el asiento de presentación, sin que se hubiera ordenado antes de su liquidación la prórroga del mismo por la Abogacía del Estado, no siendo posible posteriormente la prórroga del repetido asiento por no darse el supuesto del artículo 255 de la Ley Hipotecaria; que, en cambio, los asientos números 2.950, 2.951 y 2.952 del diario número 2 del Registro fueron prorrogados por orden de la Abogacía del Estado, implicando dicha prórroga la suspensión de vigencia del plazo del asiento número 1.051 del diario número 3 del Registro, a tenor de lo dispuesto en el artículo 111 del Reglamento Hipotecario; que en este caso no hubo prórroga de dicho asiento, sino suspensión de efectos del mismo en cuanto al plazo, suspensión que se da únicamente con relación a asientos posteriores a los prorrogados, que es el supuesto del asiento 1.051, y nunca con relación a asientos anteriores como lo era el 2.918; que, por lo tanto, habiendo sido cancelado el asiento de presentación número 2.918, automáticamente ganaron prioridad los asientos números 2.950, 2.951 y 2.952, todos del diario número 2 del Registro, y el asiento 1.051 del diario número 3, vigentes los tres primeros por prórroga y el cuarto por suspensión del plazo de vigencia del mismo, a consecuencia de la prórroga de los anteriores, siendo inscritos con fecha 24 de octubre de 1973, sin que fuera impedimento para su inscripción el que constase presentado en el Registro con fecha 18 de agosto de 1975, y número de asiento 1.208 del diario número 3 la escritura objeto del recurso, por ser dicho asiento de fecha posterior a aquéllos; que si una escritura no se inscribe por defectos subsanables y el interesado, una vez caducado el asiento de presentación, la presenta de nuevo en el libro diario, será sometida dicha escritura a una nueva calificación, pudiendo este proceso repetirse indefinidamente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario, recogiendo la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que desarrolla el principio de prioridad, y declarando que las alegaciones

del recurrente carecen de valor para debilitar o enervar la calificación registral.

Interpuesta apelación por el recurrente, la Dirección General (1) acordó confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección.—La cuestión que plantea este recurso consiste en dilucidar si es inscribible una escritura de constitución de hipoteca, que ingresó en el Registro y causó el correspondiente asiento de presentación, que caducó por no estar inscrito el título previo de dominio de las fincas hipotecadas a favor del deudor, y que tras una serie de vicisitudes que se recogen en el resultando 1.º, se presenta de nuevo, cuando ya se encontraba presentado y en situación de prórroga del asiento, no sólo el título de adquisición del deudor, sino también otro por el que éste aportaba las fincas hipotecadas a una Sociedad.

El principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral, y que recoge el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, tiene su fundamento en la protección que confiere a todo el que ingresa un título en el Registro, frente al que no lo lleva o es negligente, pero habrá que examinar si este principio fundamental no sufre alguna desviación o quebranto al relacionarlo con el de tracto sucesivo (art. 20 de la misma Ley) y si en consecuencia se encuentra igualmente protegido en toda su amplitud, el titular de un derecho que obró con toda diligencia y desde el primer momento acude a gozar de la protección registral, sin que pueda realizar 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.

En efecto, el artículo 111 del Reglamento Hipotecario en su párrafo último, contempla el supuesto de que ingresen títulos con posterioridad al del que ha provocado la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación (en el caso de este recurso el título de compra por la Sociedad de las fincas hipotecadas), ya que entonces establece dicho artículo la suspensión del plazo de vigencia de los asientos de presentación posteriores relativos a títulos contradictorios (entre los que se encontraba el de aportación de las fincas hipotecadas a otra Sociedad), pero no toma en consideración a los que originaron un asiento de presentación anterior ya caducado, como la escritura de constitución de hipoteca objeto del recurso, y si bien este título se volvió a presentar con posterioridad al que originó la prórroga o suspensión, cuando esto tuvo lugar, ya se había presentado también el de aportación de las fincas hipotecadas a una nueva Sociedad.

Es doctrina reiterada de este Centro, al desenvolver el principio de prioridad, la de que no puede aplicarse con tal rigurosidad, en el caso de que existan títulos contradictorios, el axioma de que la escritura que con las debidas formalidades legales tuviera acceso al Registro en primer lugar será la que gozará de los efectos tutelares del sistema, pues en su función calificadora no pueden los Registradores en algunos casos ver limitada su facultad y correspondiente deber de examinar los documentos pendientes de despacho que puedan contribuir a una más acertada calificación, lo que en el supuesto concreto de este expediente no hubiera podido reali-

(1) VISTOS los artículos 1, 17 y 255 de la Ley Hipotecaria, 111 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de 22 de octubre de 1952, 7 de febrero de 1959 y 26 de mayo de 1965.

zarse, dado que según resulta de los antecedentes expuestos la escritura discutida fue retirada de nuevo antes de caducar su segundo asiento de presentación, por lo que en el momento en que una vez subsanados los defectos de la previa, pendiente de inscripción, se procedió por el Registrador en el ejercicio de su función a calificar los documentos presentados, no existían más escrituras que la de adquisición por el deudor de las fincas que a continuación hipotecó y la de aportación de estos inmuebles a otra Sociedad, que fueron inscritas.

Aun cuando en una futura reforma reglamentaria aparecería 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, no es menos cierto que 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 de prórroga, no puede por analogía el Registrador aplicarlos a supuestos distintos de los expresamente indicados en la normativa legal vigente, ni mucho menos proceder a la práctica de una prórroga en estas circunstancias.

Extendido el asiento a favor de la Sociedad surge el obstáculo derivado del párrafo 2.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sin que en el estrecho marco en que se mueve el recurso gubernativo pueda ser solucionado este debate, por lo que no podrá practicarse la inscripción solicitada, salvo que el propio titular registral la consienta, pues tal asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1.º de la misma Ley) y produce todos sus efectos mientras no se declare su nulidad.

Por último, al no haberse planteado en el recurso, no se examina la cuestión de si en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria se establece una prórroga de ciento ochenta días en la vigencia del asiento de presentación, prórroga que, una vez ocurrido el supuesto de hecho de la norma se produciría en todo caso, o si por el contrario dicho artículo lo que establece es una suspensión del plazo de vigencia de dicho asiento, suspensión que abarcaría el período de tiempo transcurrido entre la iniciación de la suspensión y la fecha del 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.

COMENTARIO.—Comenzándole por la lectura de los considerandos observamos que el primero intenta resumir el caso, el tercero contiene el fundamento principal del fallo, consistente en que el artículo 111 del Reglamento Hipotecario suspende el plazo de vigencia de los asientos posteriores, pero no toma en consideración los anteriores; el cuarto se dedica a demostrar por qué la reiterada doctrina de que los Registradores pueden tener en cuenta, para una más acertada calificación, y aun contra una rigurosa prioridad formal, otros títulos contradictorios pendientes de despacho, no podía aplicarse en beneficio de la escritura de hipoteca constituida a favor del recurrente, retirada y nuevamente presentada; y el sexto justifica la definitiva denegación de esta hipoteca por la prioridad ganada por la de aportación. Todos los restantes considerandos, aunque contengan razonamientos complementarios de interés, como, por ejemplo, el de la imposibilidad de extender a los asientos anteriores la normativa de los

posteriores por analogía, son en el fondo lamentaciones jeremiáticas del Centro Directivo por encontrarse maniatado por la normativa legal y reglamentaria e impedida de dictar una solución distinta al caso, más acorde con el principio de prioridad formal.

En efecto, en el considerando segundo parece reconocer, entre líneas, la existencia de un fallo legal por cuanto al relacionar el principio de prioridad con el de tracto sucesivo, en determinadas circunstancias ajenas al titular del derecho que acudió primero al Registro, resulta quebrantada la prioridad de éste. El considerando quinto apunta la conveniencia de una reforma reglamentaria que extienda la prórroga automática de asientos de presentación a los anteriores al prorrogado al amparo del artículo 255 de la Ley. Y el séptimo también lamenta no poder entrar en la cuestión de si es prórroga o suspensión del plazo de vigencia lo que este precepto establece, por no haber sido planteada tal cuestión, que acaso resuelta en determinado sentido podría producir la consecuencia de que algún asiento de inscripción resultase practicado fuera del plazo de vigencia del de presentación correspondiente.

Se explican tantas lamentaciones porque el principio de prioridad registral quedó malparado y la hipoteca primera en acudir al Registro, y cuyo impuesto fue satisfecho sin dilación, quedó en definitiva no sólo postergada a otras dos que acudieron más tarde, sino excluida por virtud de la escritura de aportación a tercero, varios meses posterior a aquélla.

En cuanto a las tres hipotecas parece ser que la prioridad escrituraria resultó triunfante, prescindiendo ahora de si en materia de hipotecas es totalmente válido hablar de una prioridad civil o escrituraria frente a la registral. Pero en cuanto a la aportación de las fincas a «Viñas Llopart, Sociedad Anónima», quedó truncada, no sólo la prioridad registral de la hipoteca del señor Llamazares, sino también la prioridad escrituraria por causa del desigual mecanismo formal de caducidades y prórrogas de los asientos de presentación, que funcionó como diabólico mecanismo para triturar la hipoteca que primero acudió al Registro.

Es cierto que faltan en la Resolución todos los datos necesarios para distinguir los buenos y los malos del drama, pues nada se dice en ella relativo a los apartados de cargas de las escrituras (2); pero no hay duda de que el triste destino de la escritura primeramente presentada puede resultar consumado por muy buena fe que ostente el presentante y acreedor hipotecario de la misma y por muy dolosa que resultase la conducta de todos los intervinientes en los otros títulos.

Pero si son explicables las lamentaciones del Centro Directivo nos queda por ver si eran irremediables en el caso concreto y si era también imposible abrir algún camino para que, en casos similares, una conducta distinta de interesados o Registrador evitasen las lamentables y lamentadas consecuencias producidas en el caso del recurso.

El escrito del recurrente parece que fue excesivamente conciso y pueril. La validez o nulidad de la escritura de aportación por defectos en la representación de «Foincosa» no era cuestión a dilucidar en el recurso; alegar

(2) Nada se dice sobre si en el apartado de cargas de la hipoteca constituida a favor de don Vitalino constaban o no las otras dos hipotecas constituidas por «Foincosa» al comprar las fincas, ni si en la escritura de aportación a «Viñas Llopart» constaban las tres hipotecas y concretamente la de don Vitalino. Pero los inútiles forcejeos de éste para conservar la preferencia, conseguida por su asiento de presentación, cuya vigencia ve agotarse inevitablemente, frente a los títulos presentados después, cuyos asientos de presentación van siendo con tanta facilidad prorrogados hasta que el tracto sucesivo se completa, tiene, sin duda, tonalidades kafkianas.

que no se había pedido prórroga del asiento de presentación de la misma era insuficiente sin demostrar antes que no procedía su prórroga al amparo del artículo 111 del Reglamento. También son insuficientes los datos sobre la supuesta petición de prórroga del asiento de presentación de la hipoteca del recurrente.

El informe del Registrador, en cambio, es claro y concluyente; el asiento 2.918 estaba ya caducado al momento de calificar y despachar los títulos cuyos asientos habían sido objeto de prórroga, y aquel asiento 2.918 estaba condenado a caducar indefectiblemente porque no cabía prorrogarle ni conforme al artículo 255 de la Ley, ni a tenor de lo dispuesto en el 111 del Reglamento, ni al amparo de ninguna otra disposición. Hay en el informe indudable reticencia sobre los posibles medios de evitar las consecuencias que se produjeron, pero la neutralidad del Registrador era obligada y tenía que evitar toda oficiosidad como, por ejemplo, «recomendar» la anotación preventiva por defecto subsanable si en el momento crucial existían ya títulos contradictorios.

Trataremos sucesivamente las siguientes cuestiones:

1.^a La interpretación del artículo 255 de la Ley Hipotecaria en el punto fundamental planteado, y no examinado, en el último considerando.

2.^a El verdadero ámbito de aplicación del artículo 111 del Reglamento Hipotecario, apartado último, y su posible aplicación por analogía a los asientos anteriores.

3.^a La posibilidad de evitar la pérdida de prioridad producida en el caso del recurso, por medio de la anotación preventiva por defecto subsanable, prorrogándola si fuere necesario.

Pero antes echaremos una ojeada al Vistos y aun antes buscaremos la moraleja de esta Resolución que estimo debe ser una severa amonestación a la optimista doctrina hipotecaria española cuando se jacta en exceso de la perfección de nuestro sistema por la llevanza de un libro Diario para la óptima aplicación del principio de prioridad. No niego las ventajas del asiento de presentación, pero lleva consigo múltiples inconvenientes derivados de una defectuosa y complicada regulación de la duración de sus efectos. La crítica de esta regulación puede comenzar en el mismo artículo 17 de la Ley que parece limitar la temporalidad del asiento de presentación al campo de los efectos obstructivos del mismo contra títulos presentados posteriormente, mientras el artículo 66 de la misma y especialmente el 107 del Reglamento convierte los sesenta días en un plazo fatal de caducidad aun cuando no exista otro título, presentado después, opuesto o incompatible. A partir de este contradictorio enfoque inicial toda la normativa encaminada a coordinar los principios de prioridad, calificación y tracto sucesivo en torno al plazo de vigencia del asiento de presentación presenta insuficiencias e imperfecciones tan notables que casi cabe preguntarse si no habrá estado más acertado el Derecho alemán que se limita a imponer el despacho por orden de solicitudes y da al Registrador un amplio margen discrecional para conceder al solicitante un plazo prudencial para subsanar los defectos resultantes de la solicitud de inscripción y pudiendo practicar, de oficio y conforme a la Ordenanza, una anotación preventiva o un asiento de contradicción según los casos, si durante el plazo concedido se presenta otra solicitud de inscripción contradictoria.

Ninguna de las Resoluciones citadas en el Vistos se acerca a la cuestión principal de la comentada.

La de 22 de octubre de 1952 recoge la doctrina, reiterada por otras, que permite al Registrador tener en cuenta documentos presentados posteriormente y pendientes de despacho para mayor acierto en la calificación y para no practicar inscripciones inútiles (3). Se cita al parecer, para justificar la apelación a la prioridad sustancial cuando resulte difícil encontrar otro criterio para resolver la colisión entre los principios de prioridad, tracto sucesivo y calificación. Prescindiendo de la peligrosidad de esta doctrina, que puede dar al traste con el principio básico de prioridad registral, hay que tener en cuenta que en nuestro caso sólo cabía respecto a las tres hipotecas, pero no en cuanto a la colisión entre la primeramente presentada y la aportación.

Las otras dos se encuentran aún más alejadas de nuestro problema. La de 7 de febrero de 1959 abordó la colisión entre prioridad registral y tracto sucesivo, pero resolvió en favor de la primera (4). Y la de 26 de mayo de 1965 también hizo prevalecer la prioridad registral sobre el cierre registral que produce una resolución judicial de incapacitación (5).

A) *El artículo 255 de la Ley.* ¿Establece una prórroga del asiento de presentación o una suspensión del plazo de vigencia? Intentaremos ser breves en este apartado, en primer lugar, porque no fue objeto de controversia en la resolución, como el último considerando lamenta, y, en segundo lugar, porque me han dejado estrecho margen donde moverme los interesantes trabajos de EMILIANO CANO y de GARCÍA-ARANGO, publicados a raíz de la Resolución que comentamos.

CANO (6) centra su comentario a la misma en el interrogante que acabamos de hacer poniendo el texto del artículo 255 de la Ley Hipotecaria en relación con su paralelo, el 51 del Reglamento del Registro Mercantil, y abordando otras dudas menores en la interpretación de dichos preceptos, como la de si el momento final de la prórroga o suspensión es la fecha del pago o la de devolución del documento. Estima que ambos preceptos quisieron establecer una suspensión del plazo de sesenta días de vigencia del asiento de presentación, suspensión que tendría de duración los días que transcurran entre la retirada del documento del Registro y su devolución,

(3) Esta resolución hizo prevalecer registralmente una adjudicación a un postor en ejecución hipotecaria sobre otra hecha al acreedor demandante en un ejecutivo ordinario con embargo anotado, por la preferencia de aquella conforme a las normas sustantivas, a pesar de la preferencia que tenía esta otra en base a la mera prioridad formal. Verla con dubitativo comentario de GINÉS CÁNOVAS en esta Revista, mayo 1953, pág. 370.

(4) El caso era el siguiente: Se presenta una escritura de venta; después un mandamiento judicial ordenando cancelar una inscripción que obstaculizaba la de aquella venta y además anotar la prohibición de enajenar una tercera parte de la finca para garantizar las costas del procedimiento en el que se ordenó aquella cancelación. El Registrador denegó la inscripción de la venta en cuanto a dicha tercera parte por estimar inseparables los dos mandatos judiciales, pero la Dirección revoca la nota en base a la preferencia conseguida (en cuanto a la totalidad) por la presentación de la escritura de venta, que resultaba inscribible tan pronto como se atendía al primero de los dos mandatos, o sea, el de cancelación. Ver la reseña de esta Resolución y su Comentario por GINÉS CÁNOVAS en el número 374-375 de esta Revista, julio-agosto de 1959, págs. 511 y ss. Su contradicción con la de 18 de marzo de 1972 puede verse en mi Comentario a esta última en el número 491, julio-agosto de 1972, págs. 885 y ss., especialmente en págs. 891 y 894.

(5) Esta Resolución de 26 de mayo de 1965 trató de la colisión registral de una hipoteca con un Auto dictado en procedimiento penal que declaraba la incapacidad del deudor hipotecante sin dar efecto retroactivo alguno a la incapacidad. La hipoteca estaba otorgada y presentada antes de la fecha del Auto y la Dirección la declaró inscribible sin perjuicio del derecho a ejercitar las acciones oportunas ante los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título discutido conforme al artículo 66 de la Ley. Verla en el número 448-449 de esta Revista, septiembre-octubre de 1965, págs. 1194 y ss. Sus relaciones con la de 18 de marzo de 1972 en mi Comentario a esta última en el reseñado número 491 de esta Revista, pág. 893.

(6) EMILIANO CANO: «El artículo 255 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 11 de marzo de 1978», *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, núm. 137, julio-agosto de 1978, págs. 625 a 635.

siempre que la suma de ambos plazos (el de vigencia y el de su suspensión) no exceda de los ciento ochenta días que como límite máximo fija el apartado último del 255. Pero luego, al pasar a la práctica registral, entre los dos modelos de nota marginal usados en ella, termina por inclinarse con la mayoría por el que configura como prórroga hasta ciento ochenta días lo que la Ley configura como suspensión, por tiempo variable, del plazo de vigencia de sesenta días con un tope máximo de vigencia para el asiento de ciento ochenta. En general estamos conformes con CANO, incluso en sus dos siguientes reparos al considerando final de la Resolución: 1.º el que apunta con la palabra *sic* a la frase del considerando «prórroga de ciento ochenta días en la vigencia», pues es cierto que tanto dicha frase como la de «prórroga por ciento ochenta días en la vigencia del asiento» parecen indicar que los ciento ochenta días deben ser sumados a los sesenta de vigencia normal del asiento; 2.º el de lamentar que no se haya manifestado el criterio de la Dirección sobre el problema de interpretación, aunque fuese *obiter*, pero estamos también conformes con CANO en que era difícil sentar criterio sin entrar en problemas graves y tampoco planteados en el recurso.

Si por razones prácticas se opta por la solución prórroga debe tenerse gran cuidado en hablar de prórroga hasta ciento ochenta días y nunca de prórroga de ciento ochenta días ni de prórroga por ciento ochenta días, porque estas últimas expresiones indicarían que los ciento ochenta días venían a sumarse o bien a los sesenta desde la presentación, o bien a los transcurridos desde la presentación a la retirada, o bien desde la presentación a la nota marginal, etc., soluciones todas que inciden en la misma inseguridad que la de suspensión del transcurso y aun mayor, con grave riesgo para los interesados en los asientos que han de prorrogarse por vía de consecuencia.

Insistimos en que el apartado final del artículo 255 de la Ley es suficientemente claro. Podrá dudarse si es un plazo máximo establecido sin perjuicio de aplicar en principio el sistema de la suspensión del transcurso del plazo de sesenta días, durante el tiempo de estar retirado el documento, o si es un plazo a tener en cuenta siempre y como único a tener en cuenta; pero de lo que no dudamos es de que ha de computarse el plazo de ciento ochenta días desde la fecha del asiento de presentación. No cabe interpretar que la fecha de la que habla dicho apartado final sea la de la nota marginal extendida.

Por todo lo expuesto creemos que hay cierto optimismo en el considerando final al creer que el artículo 255 puede ser objeto de dos únicas interpretaciones (la de prórroga y la de suspensión). En realidad el artículo 255 y los concordantes relativos a los asientos relacionados con el prorrogado son un semillero de dudas y son múltiples las opciones que a la Dirección o al futuro legislador se le ofrecen en trance de establecer una regulación más clara de la materia, si no se opta por un replanteamiento total de la relación entre Impuesto y Registro, o al menos una normativa que acabe con las demoras en la liquidación y pago de los Impuestos.

Un importante defecto de la actual redacción del artículo 255 de la Ley consiste en lo absurdo de que la imposibilidad del pago dentro de los sesenta días tenga que ser justificado con un documento a presentar dentro de esos sesenta días. Por esto algunos exigen que la solicitud de prórroga se haga el último día acompañando documento expedido también el

último día y algunos liquidadores se resisten a certificar antes de ese último día de la imposibilidad del pago. Creo, por el contrario, que prescindiendo de la literalidad del precepto los liquidadores deben certificar tan pronto tengan certidumbre de que el pago no ha de poder realizarse, por culpa de la Oficina, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación y los Registradores deben dejar vía libre a la nota marginal de prórroga o suspensión en cuanto se le solicite, acompañando el justificante del liquidador.

También se ha planteado el problema de que el plazo de ciento ochenta días sea insuficiente, pues al no admitir excepción ninguna la norma del último apartado del artículo deja sin defensa al interesado en el caso de que la liquidación se retrase por circunstancias excepcionales más de dicho plazo, cosa que en la práctica no cabe descartar.

GARCÍA-ARANGO (7), aunque también parte de la Resolución que comento se despega más de ella y se centra casi exclusivamente en el problema que ahora trato. La finalidad última de su trabajo parece ser la propuesta de sustituir el complicado mecanismo de los artículos 254 y 255 de la Ley por un nuevo sistema en que sea posible la inscripción aun sin pago del Impuesto, si bien practicando en este caso una nota marginal de afección al mismo; no obstante, la parte central del trabajo está referida a la interpretación del precepto que nos ocupa después de recordar los casos conexos de los artículos 107, 97, 414 y 434 del Reglamento, la Resolución de 24 de enero de 1950 y el artículo 246 de la Ley anterior precedente inmediato del 255 de la vigente. Después de referirse al trabajo de VENTURA TRAVESET (8), para determinar la causa legitimadora de la suspensión del plazo de vigencia, su alegación, su justificación y su constancia registral, pasa a determinar la manera de computar los dos plazos que aparecen en el precepto: el de duración máxima del asiento, de ciento ochenta días que comienzan a contarse el día siguiente de la fecha del asiento de presentación; y el de suspensión del plazo de vigencia que es de duración variable y para cuya determinación acude a siete fechas o momentos (1, presentación; 2, retirada; 3, alegación y justificación de la causa de suspensión; 4, nota marginal; 5, pago; 6, devolución del documento al Registro y 7, inscripción del mismo), quedando determinado dicho plazo de suspensión del transcurso del de vigencia por las fechas 4 y 6, y teniendo en cuenta que la fecha de devolución, en la que empieza a correr lo que llama tiempo restante, debe encontrarse dentro del plazo máximo de los ciento ochenta días contados desde la fecha del asiento de presentación. Deben verse las cuatro razones de GARCÍA-ARANGO para prescindir de la fecha del pago a pesar de recogerse en la literalidad del artículo 255. Vemos pues, como mantiene a ultranza el criterio de la suspensión del transcurso del plazo sin concesión ninguna al criterio más seguro de la prórroga hasta los

(7) CÉSAR GARCÍA-ARANGO Y DÍAZ SAAVEDRA: «Notas sobre la aplicación del artículo 255 de la Ley Hipotecaria», *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, núm. 140, noviembre de 1978, págs. 980 y siguientes.

(8) ANTONIO VENTURA-TRAVESET: «La prioridad registral y el artículo 255 de la Ley Hipotecaria», *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, año 1952, I, págs. 427 y ss.

VENTURA, después de estudiar los excepcionales supuestos de prórroga de la vigencia del asiento de presentación que en principio tiene un término de vigencia fatal e improrrogable, centra su estudio en el supuesto de pago del Impuesto del artículo 255 de la Ley fijando los siguientes cinco momentos: presentación, devolución, proximidad de la finalización del plazo de vigencia del asiento sin haberse pagado el impuesto con alegación y justificación de la existencia de causa legítima, calificación por el Registrador de estas circunstancias para acceder o no a la prórroga y recurso gubernativo en caso de calificación desfavorable. Aunque en muchos pasajes de su trabajo se abordan puntos relacionados con nuestro problema, éste no es directamente planteado.

ciento ochenta días en cualquier caso, que parece establecer el apartado último del 255.

El artículo 255 de la Ley y su dudosa interpretación siempre me ha traído a la memoria la complicada regulación del B. G. B. en materia de prescripción de acciones que distingue entre interrupción de la prescripción, suspensión de la prescripción y suspensión del transcurso, frente a la más sencilla de nuestro Código que se conforma con regular la interrupción (art. 1.973). El artículo 255 hace de la dilación ocasionada por el pago del Impuesto un motivo de suspensión del transcurso del plazo de vigencia del asiento, en cuanto tiende a incidir solamente en el final del plazo, como demuestra el exigir que por causa no atribuible al interesado no pueda pagarse el Impuesto dentro de los sesenta días. La idea inicial parece ser que no procede ampliación del plazo normal de vigencia del asiento de presentación más que cuando es previsible que el retraso de la Oficina liquidadora va a impedir el pago dentro de los sesenta días, despreocupándose el precepto de si queda o no tiempo para calificar, para subsanar defectos propios, etc. A partir de esto todo son dificultades y dudas, algunas de las cuales han quedado apuntadas, otras que aparecen en los trabajos citados y otras muchas más en las que podemos detenernos (9). El precepto tiene una grave contradicción interna; posiblemente quiso establecer una suspensión del transcurso del plazo de vigencia durante el período que corriese entre retirada y pago del Impuesto, pero en el último momento, dándose cuenta de algunos inconvenientes y por razones de seguridad jurídica recurre a una simple modificación del plazo ordinario de vigencia sustituyendo los sesenta días por los ciento ochenta. Cualesquiera que sean las ventajas, el mejor tecnicismo jurídico y el mejor ajuste de los intereses en juego de la solución, suspensión del transcurso del plazo de vigencia, dentro de un plazo máximo, no cabe desconocer las ventajas de la solución más simple y segura de prórroga *hasta* ciento ochenta días contados desde la fecha del asiento de presentación, especialmente teniendo en cuenta el supuesto de existencia de presentaciones de títulos contradictorios, con prórroga propia por razón de Impuesto o con prórroga derivada por razón de mera contradicción con otro prorrogado.

B) *El artículo 111 del Reglamento.* Su paralelismo con el 255 de la Ley. Tanto el plazo normal de duración del asiento de presentación como el plazo máximo establecido en el artículo 255 de la Ley están establecidos en atención a la posible existencia de otros asientos de presentación contradictorios o coordinados con el que se considera (10). Por ello la suspensión del plazo de vigencia de los asientos de presentación, que por vía de consecuencia de otra suspensión establece el artículo 111, apartado último, del Reglamento, debe ser aplicado al caso del artículo 255 de la Ley, apartado penúltimo, aunque esta suspensión no aparezca incluida en los anteriores apartados del 111, que sólo incluyen expresamente el supuesto de recurso del artículo 66 de la Ley.

La duda surge en si esta suspensión por vía de consecuencia ha de

(9) No obstante, los autores no suelen mostrar gran inquietud en relación con las dificultades que plantea este caso de excepción a la regla general de caducidad del asiento de presentación a los sesenta días, así como otros casos de excepción, y ello a pesar de que cada autor distribuye caprichosamente los casos de excepción en dos listas separadas de casos de suspensión y de casos de prórroga, variando notablemente las listas en cada autor. Ver, por ejemplo, ROCA: *Derecho Hipotecario*, II, págs. 206 y 207.

(10) La obligación de despacho diligente que tiene el Registrador corre por otras vías y son otros los preceptos que la imponen y regulan.

tener la misma naturaleza que la suspensión o prórroga originaria o si debe tener distinta naturaleza. Hay opiniones para todos los gustos.

En principio parece que la alteración del plazo de vigencia del asiento de presentación del documento cuyo pago del Impuesto se demora debe producir una alteración del de los asientos conexos de la misma naturaleza y duración, aunque naturalmente en tanto en cuanto sea plazo de suspensión del transcurso, respecto a los asientos conexos, la alteración del plazo ha de venir determinado en base a la del asiento cuya vigencia se ha suspendido originariamente. No obstante, los autores no tienen esto en cuenta y hay quienes considerando prórroga lo procedente respecto al asiento originario, estiman suspensión lo procedente en los conexos, y quienes entienden justamente lo contrario.

En el recurso, el Registrador parece configurar como prórroga lo efectuado en el asiento del título retirado para pago del Impuesto y como suspensión del plazo de vigencia lo hecho respecto del asiento posterior conforme al artículo 111. El CHICO-BONILLA también incluye el supuesto del artículo 255 de la Ley entre los de prórroga del asiento de presentación y, en cambio, el del artículo 111 del Reglamento entre los de suspensión del plazo de vigencia (11). CANO entiende que el criterio ha de ser idéntico en ambos casos y se extraña de las afirmaciones del Registrador.

En posición diametralmente opuesta, GARCÍA-ARANGO, que vimos mantiene a ultranza el criterio de suspensión en el 255, estima por diversas consideraciones que el fenómeno que se produce en el plazo de vigencia de los asientos posteriores contradictorios (12), por virtud del artículo 111, es más una verdadera prórroga que una suspensión y se apoya para esta estimación en opiniones de ROCA y LA RICA que continúan concediendo relevancia a la doctrina de la Resolución de 24 de enero de 1950 a pesar de que la reforma reglamentaria de 1959 la pasó por alto (13).

ROCA SASTRE incluye como casos de suspensión o paralización del transcurso del plazo de vigencia los de interposición del recurso gubernativo (suspensión principal del art. 66 de la Ley y accesoria de quince días

(11) JOSÉ M.ª CHICO y FRANCISCO BONILLA: *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid, 1963, tomo I, págs. 481 y 482.

(12) GARCÍA-ARANGO se refiere a los «títulos posteriores»—sean verdaderamente contradictorios o no—, pero sin aclararnos por qué desborda el texto literal del precepto en el requisito de ser contradictorios.

(13) El caso planteado en la consulta que contestó la Resolución de 24 de enero de 1950 fue el siguiente: Presentadas simultáneamente primeras copias de dos escrituras de constitución de hipoteca por el mismo deudor a favor de distintas personas y retiradas ambas el mismo día para pago del Impuesto, fueron devueltas ambas el último día del plazo de vigencia del asiento de presentación. Estimando que el problema de la simultaneidad de las presentaciones está resuelto por los artículos 420 y 426, lo único a resolver es el de la insuficiencia de tiempo para calificación y despacho en plazo, para lo cual parte la Dirección General de las siguientes seis bases: 1.ª El artículo 255, que permite presentar y en el acto retirar para pago del Impuesto, devolviendo el documento antes o después de transcurridos los sesenta días de vigencia aunque con distintos efectos. 2.ª El 107, que dispone la cancelación de oficio transcurridos los sesenta días. 3.ª El derecho del que retira el documento para subsanar defectos para devolverlo dentro del plazo de los sesenta días. 4.ª Los perjuicios irreparables que se causarían cancelando asientos de presentación en supuestos no enumerados en la Ley en el caso de existir asientos posteriores que automáticamente mejorarían su rango. 5.ª El artículo 97, que obliga a calificar y despachar dentro de los treinta días siguientes al de la presentación de los documentos necesarios y suficientes, y 6.ª La responsabilidad del Registrador por los daños y perjuicios que ocasionen por no inscribir o no anotar en el plazo legal.

Sobre estas bases cabe construir tres distintas soluciones: a) La que basándose en el *ad impossibilia nemo tenetur* admite la inscripción fuera de plazo si el Registrador no puede extenderla dentro de plazo. Abandonada entre otras cosas por no prever el trascendental problema de los asientos contradictorios. b) La que puede dividirse en otras tres: practicar anotación preventiva, que no es solución tampoco; obtener del Centro Directivo una prórroga especial del plazo de vigencia para el caso concreto, o aplicar el plazo especial de quince días del artículo 126, 2.ª, por analogía si no es mayor el plazo de vigencia que reste; pero entendiendo que la analogía con este caso es más aparente que real, la solución c) dada en definitiva por la Resolución es la primera [la a)], si bien para armonizar todos los intereses se impone la obligación de despachar el documento dentro de los treinta días siguientes al del final del plazo.

del 126 del Reglamento), el del artículo 255 de la Ley y el de consulta sobre la liquidación del Impuesto (art. 246 de la Ley anterior conservado por el 107 del Reglamento). Y configura como supuestos de prórroga el de la subsanación en los diez últimos días de vigencia del asiento (art. 97 del Reglamento) y el contemplado por la Resolución de 24 de enero de 1950 que estima como subsistente y distinto del anterior (13 bis). Con el supuesto del artículo 111 del Reglamento no hace un supuesto independiente, sino que le fracciona en varios supuestos accesorios de los anteriores y, por tanto, este supuesto múltiple tiene unas veces el carácter de prórroga y otras el de suspensión, según el que tenga el supuesto principal que le origina.

Inexplicablemente tan graves divergencias de criterio entre los autores no suelen ir acompañadas de enconadas discusiones y argumentaciones. Cada uno califica los varios supuestos como le parece sin preocuparse de lo que opinan los demás. El tema debe ser estudiado partiendo de la naturaleza y caracteres generales del asiento de presentación y no puede ser abordado en estas notas de comentario. No hay duda de que la solución suspensión del transcurso del plazo es más perfecta y técnica que la de prórroga por tiempo fijo, pero, insisto, en tanto sea tan incierta la normativa reglamentaria general sobre excepciones al plazo legal de vigencia del asiento de presentación y por razones de seguridad jurídica y pensando especialmente en los beneficiarios de otros asientos contradictorios o relacionados que no deben sufrir las incertidumbres derivadas del sistema de suspensión del transcurso, es preferible la prórroga hasta ciento ochenta días, tanto en el asiento sometido al 255 de la Ley como en los amparados por el 111 del Reglamento en relación con el 255.

C) *El artículo 111 del Reglamento y los asientos anteriores* al que ha gozado de la suspensión o prórroga de su plazo de vigencia.

Vimos cómo la consideración básica que condujo al Centro Directivo a resolver como lo ha hecho es la basada en el artículo 111 del Reglamento Hipotecario, y contenida en el considerando quinto cuando dice que en la actual legislación hipotecaria sólo se contempla el caso de la prórroga o suspensión de los asientos posteriores al prorrogado y el Registrador no puede extenderla por analogía a supuestos distintos. La consideración inmediata fue que el asiento anterior ya había caducado porque no se había en forma alguna prorrogado (considerando tercero), pero la mediata es la de que no procedía prorrogarle (considerando quinto). Ahora bien, ¿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?

La Dirección sale al paso de esta pregunta afirmando que ello no es posible en la actual legislación por ser totalmente excepcionales estos casos de prórroga lo que impide aplicar la analogía. El argumento parece ser de indudable fuerza, pero no le estimo indiscutible. Es cierto que los casos de prórroga de los asientos temporales, y en concreto del asiento de presentación, son excepcionales y también lo es que el apartado segundo del artículo 4.º del Código Civil excluye la analogía de las leyes excepcionales, pero la jurisprudencia no sólo ha dicho que los supuestos

(13 bis) RAMÓN M.ª ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, II, págs. 203 a 209.

de exclusión de la analogía han de interpretarse restrictivamente, sino que ha llegado a declarar la posibilidad de aplicar la analogía en normas excepcionales (14). Por otra parte, si la norma 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 deducir que por ser la norma del artículo 111 del Reglamento una cautela contra una norma excepcional (el 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?

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, a pesar de que el trágico destino de uno de éstos fue el *leit motiv* del recurso cuya Resolución ha provocado sus reseñados trabajos. Acaso, igual que la Dirección, estimaron que no hay identidad de razón por cuanto unos son posteriores contradictorios y los otros son anteriores y no propiamente contradictorios. Creo, no obstante, que la verdadera razón en uno y otro caso es evitar la caducidad del asiento correspondiente a un documento cuyo despacho se encuentra de una u otra manera supeditado al despacho de otro cuyo asiento ha obtenido el beneficio de la prórroga.

Al referirse el artículo 111 expresamente a los asientos posteriores, parece llevarnos a los terrenos del principio interpretativo *a sensu contrario* por cuanto de haber querido el legislador incluir los anteriores le habría bastado suprimir la palabra posteriores; pero los autores insisten en que una cosa es la analogía y otra la interpretación, aunque soy el primero en reconocer que no siempre es fácil separar una de otra en el caso concreto. Además, el artículo 111 pudo moverse dentro del campo de los asientos contradictorios, y los anteriores de nuestro caso no son contradictorios, sino precisamente concatenados con el del asiento prorrogado, aunque necesitados de análoga norma para evitar el irremediable perjuicio que les acarrea la caducidad.

No estimamos seguro que los asientos anteriores deban ser prorrogados en todo caso y automáticamente por el Registrador en tanto no haya una reforma reglamentaria (15), pero sí creemos conveniente apuntar

(14) Ver las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1940, 27 de junio de 1941 y 28 de septiembre de 1968. No creo que las reste valor el hecho de ser anteriores a la reforma del Código Civil que ha regulado la analogía.

(15) Creemos, no obstante, que la Dirección estuvo excesivamente apegada al texto vigente cuando en cuestiones de más trascendencia y frente a textos legales de más alto nivel ha dado muestras de gran decisión para anticiparse a la Ley positiva futura.

Por otra parte, el Centro Directivo no ha tenido inconveniente en admitir prórrogas de los asientos de presentación sin texto explícito de la Ley o el Reglamento que las amparase. Pongamos como ejemplo las Resoluciones de 2 de diciembre de 1944 y 18 de octubre de 1955. Ambas son unas de tantas pruebas de que existe una importante laguna legal, complicada con cierto desinterés doctrinal, en el tema de las relaciones del Registro y el proceso penal; pero lo cierto es que en la primera de ellas da por bien hecha una prórroga de la vigencia de un asiento de presentación de un mandamiento dictado en sumario por estafa e irregularidades de un Agente ejecutivo, hasta la conclusión del mismo, incluso para que tal prórroga de la vigencia impidiese la inscripción de una hipoteca constituida por quien adquirió en subasta pública en procedimiento de ejecución de débitos municipales en que intervino dicho Agente ejecutivo, con lo cual la hipoteca se incluía en la expresión de «cualquiera otra transmisión por tercera persona interpuesta» que el mandamiento añadía a la orden al Registro de abstenerse, hasta el término del sumario, de practicar operaciones en que haya intervenido el procesado en su calidad de Agente ejecutivo municipal.

Y en la de 2 de diciembre de 1944 se admite que un mandamiento judicial en proceso penal ordene al Registrador que se abstenga de realizar determinadas operaciones registrales, mandato al que se debe

posibilidades de que sea evitado 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 (16).

D) *La solución de la anotación preventiva y su prórroga.* Para quienes estimen que esta Resolución cierra el paso a la prórroga o suspensión del plazo de vigencia de los asientos anteriores, por analogía con el artículo 111 del Reglamento en tanto no haya reforma legislativa, aún queda otra posibilidad de evitar las consecuencias producidas en el caso contemplado. Nos estamos refiriendo a la anotación preventiva por defecto subsanable del título primeramente presentado que no puede inscribirse por falta de tracto sucesivo, en tanto no sea despachada la escritura cuyo asiento se prorrogó conforme al artículo 255.

Esta posibilidad no aparece mencionada en el recurso. Ya indicamos que la neutralidad del Registrador era obligada y si, al ser devuelto el título del señor Llamazares después de pagado el Impuesto, habían sido presentados ya los otros, no podía permitirse ninguna oficiosidad como la de aconsejar la solicitud de anotación preventiva. Menos explicación tiene que el interesado no acudiese a tal solicitud si advirtió a tiempo el peligro en que se encontraba su prioridad. La Dirección tampoco hace referencia ninguna a esta posibilidad por no haber sido planteada tal cuestión y por no haber estimado conveniente ni siquiera apuntarla para no aumentar aún más las inútiles lamentaciones prodigadas en los considerandos.

También a EMILIANO CANO le llama la atención el que no se solicitase la anotación preventiva al amparo del artículo 103 del Reglamento, a no ser que en la escritura de hipoteca a favor del señor Llamazares no constare que «Foíncosa» había adquirido las fincas del señor Tomás, titular registral. Quiere explicárselo suponiendo que el primero estaba dispuesto a renunciar a su prioridad registral por estimarla injusta; pero las alegaciones del recurso y la misma interposición de éste demuestran que no era así. No obstante, CANO dice que, en el caso concreto, la anotación preventiva también hubiera resultado inútil por ser insuficiente el plazo de sesenta días de su vigencia, con lo cual demuestra que no se plantea la posibilidad de su prórroga o implícitamente la descarta. Yo creo que es perfectamente defendible que se pudo y debió obtener la anotación preventiva y su prórroga.

Recientemente la Resolución de 6 de marzo de 1978 ha tenido por tema principal el ámbito de aplicación del artículo 103 del Reglamento hipotecario. En mi Comentario a la misma (17) insistí sobre la improcedencia de mantener interpretaciones restrictivas de este precepto y en las ven-

prestar el debido acatamiento extendiendo el asiento de presentación y prorrogándole por medio de la nota prevenida en el artículo 82 del Reglamento (se trata del antiguo, sustituido por el 107 del vigente que ha refundido los antiguos 81 y 82, con cierta precipitación y algún descuido).

(16) Nos remitimos también al citado trabajo de CANO para la cuestión de los asientos practicados con posterioridad a la nota marginal de suspensión o prórroga que no se sabe si se prorrogan automáticamente aunque no se les ponga la nota y aunque no sean propiamente contradictorios, cosa no siempre fácil de saber estando fuera de la Oficina el documento originador de las prórrogas. En nuestro caso la escritura de aportación parece que encajaba en este supuesto y no era propiamente contradictoria con la retirada, sino acto posterior otorgado por el adquirente en ésta. Y si hubo, por tanto, cierta interpretación extensiva del 111 en favor de los asientos posteriores no se explica la resistencia a la analogía en favor del anterior.

(17) Ver el núm. 529, noviembre-diciembre de 1978, de esta Revista, págs. 1229 y ss.

tajas de su aplicación generosa, en tanto que no se le pretenda asignar cometidos que no puede tener. En nuestro caso, practicar la anotación preventiva al amparo del artículo 103 viene a mantener el principio de prioridad frente a circunstancias que pueden perturbarle, sin vulneración de ningún otro principio básico.

Practicada la anotación preventiva por falta de previa inscripción a favor del hipotecante es indudable que procedería también la prórroga judicial general hasta ciento ochenta días establecida en el apartado segundo del artículo 96 de la Ley y 204 de su Reglamento sin más problema que el de si habían de estimarse parte interesada, conforme al tercer apartado de este último artículo, los interesados en el título intermedio (la compra por «Foíncosa»), cuyo retraso en ser inscrito fue fundamento y motivo de la petición de anotación preventiva y de su prórroga.

Más dudoso es si procede también la prórroga a conceder por el Registrador conforme al artículo 205 del Reglamento. Este precepto se refiere a las anotaciones preventivas tomadas por falta de previa inscripción conforme al párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, párrafo que en sus términos literales sólo incluye el supuesto de falta de inmatriculación de la finca (cuando el derecho no resultare inscrito a favor de persona alguna). ROCA SASTRE (18) no cree aplicable el artículo 205 del Reglamento al caso del artículo 103, pero se abstiene de justificar su creencia tan estrictamente ajustada al precepto reglamentario. No cabe discutir la opinión de Roca sin plantearse en su totalidad el supuesto del artículo 103; pero creo que la remisión que el artículo 205 del Reglamento hace al 20 de la Ley más que excluir el caso del 103 (que en el 20 no aparece) parece incluirle implícitamente, pues también origina «anotación tomada por falta de previa inscripción», como el 205 dice; y creo que es por lo menos dudoso que Roca hubiese mantenido la creencia expresada si hubiese previsto o contemplado el caso del recurso. Como la cuestión no fue ni directa ni indirectamente planteada en la Resolución no entramos más a fondo en ella limitándonos a insistir en nuestro criterio favorable a la interpretación amplia del artículo 103 conforme mantuvimos en nuestro comentario a la Resolución citada y en otros varios.

En fin, es posible que tal como estaba planteado el recurso y teniendo en cuenta la situación a la que se había llegado, que expone con claridad el considerando penúltimo, la Dirección no podía resolver sino como lo ha hecho; pero creo que la Resolución no cierra el camino para, aun sin ninguna reforma reglamentaria, encontrar medios para que el principio de prioridad no quiebre por la circunstancia (totalmente ajena al interesado en el asiento preferente, como el mismo Centro Directivo dice) de que el título previo por sufrir retardo en el pago del Impuesto, venga a gozar de una ampliación del plazo de vigencia de su asiento de presentación, de la que al parecer no puede gozar el preferente. Y creo que entre estos medios están la aplicación, por analogía del artículo 111 del Reglamento, de la suspensión o prórroga automática del asiento de presentación preferente, y la anotación preventiva del título pendiente de subsanación del tracto, completada si es necesario por su prórroga.

T. C. G.

(18) ROCA SASTRE: *Ob. cit.*, III, págs. 97 a 103.