

El asiento de presentación y los títulos recibidos por correo

SUMARIO: I. *Prioridad registral y asiento de presentación.*—II. *Portador no presentante, presentante del título y solicitante del asiento definitivo.*—III. *Un supuesto de hecho.*—IV. *Las copias simples notariales, ¿pueden ser presentadas?* V. *Antecedentes y gestación del artículo 418 R. H.*—VI. *Inscripción solicitada por autoridades: artículo 418-2.º R. H.*—VII. *Títulos remitidos por particulares:* 1.º *Quién es el presentante de estos títulos:* A) Posición de LA RICA. B) Posición de ROCA SASTRE. C) Posición de BUENAVENTURA CAMY. D) Nuestra posición. 2.º *Cuándo deben presentarse:* A) Sistema italiano. B) Sistema mejicano. 3.º *La triple opción del Reglamento Hipotecario:* a) *Presentar y despachar los títulos.* b) *Devolverlos.* c) *Conservarlos en el archivo a disposición de quien tenga derecho a ellos.*—VIII. *Final.*

I. PRIORIDAD REGISTRAL Y ASIENTO DE PRESENTACION

En el sistema español de Registro Público de la propiedad inmueble, para que el titular de un derecho inscribible pueda obtener la plenitud de ventajas previstas, no le basta con solicitar y obtener el trámite registral; es necesario que lo haga *antes* que el adquirente de un derecho contradictorio. Si los títulos llegaran al Registro—y llegaran todos—por el riguroso orden cronológico de su formalización, la protección del Registro no añadiría nada a la que presta el Ordenamiento civil ordinario a los derechos en los títulos de su constitución. Pero esto es pura utopía, por múltiples causas: diversidad y pluralidad de las fuentes de producción de títulos inscribibles—notariales, judiciales, administrativas, militares, eclesiásticas, privadas—, distintos requisitos exigidos en cada caso para conformar o completar el título formal, e incluso factores extralegales, como la perfección técnica del medio mecánico utilizado en la creación y reproducción del título, la rapidez o lentitud de los medios de comunica-

ción y hasta la diligencia o la apatía de los distintos sujetos o de los funcionarios mismos que intervienen en el proceso de producción del título, etcétera. En la necesidad de superar estas dificultades, el Derecho objetivo establece una norma—*prior in tempore potior in iure*, o lo que es lo mismo, *prevalet iure qui praevenit tempore*—que parece tanto un premio a la diligencia de unos como una especie de castigo o sanción a la desidia de otros, pero que, en realidad, responde a la exigencia de poner orden—orden jurídico—en el caos que inevitablemente estalla en la cadena de producción de títulos inscribibles contradictorios. El tiempo es el árbitro que va a decidir sobre cuál de los derechos que mutuamente se estorban va a prevalecer—función excluyente—o se va a colocar antes—función prelativa—, si los varios derechos son compatibles. El tiempo va a ser también directriz en el plan de trabajo del funcionario encargado del Registro y el que le dé la pauta a seguir, el comportamiento que ha de observar ante la presencia de títulos contradictorios, compatibles o no (1).

El tiempo, pues, la prioridad en el tiempo, centra el inicio del despliegue de los efectos hipotecarios (2), fundamentalmente la protección que, al que obtiene la inscripción, le van a proporcionar los principios de fe pública y legitimación registral. Pero ocurre que el punto de partida de esa protección está situado en el Libro Diario—Notario que da fe de la prevalencia en el tiempo de los varios títulos contradictorios inscribibles—y que el título presentado en el Diario es como si ya estuviese registrado (3), al considerarse fecha de la inscripción «para todos los efectos que ésta deba producir» la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Es decir, este proceso de retroacción que nos vuelve al punto de partida revela, si no hubiera otras motivaciones para ello, que el momento en que el título accede al Libro Diario es de una excepcional importancia en el trámite de la registración, porque es el asiento de presentación, al indicar el día y la hora de entrada, digamos oficial, del título en el Registro, el que va a poner orden en ese caos pro-

(1) Como es bien sabido, los artículos 1.473 del Código civil y 17 y 32 de la Ley Hipotecaria comportan estas ideas generales apuntadas. El orden cronológico en el despacho de documentos viene impuesto implícitamente, a juicio de LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA (*Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona, 1968, página 159, nota 9), por el artículo 105 del Reglamento Hipotecario al disponer que cuando el Registrador, después de extendido el asiento de presentación y dentro de los sesenta días de su vigencia, devuelva el título por cualquier causa, extenderá una nota al pie del documento con la fecha de la presentación y otra al margen del asiento del Diario expresiva de la devolución, añadiendo que «si las fincas a que se refiere el título retirado constasen inscritas, deberá extenderse en el folio de cada una de ellas y al margen de la última inscripción una nota de referencia a la presentación».

(2) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, tomo I, pág. 746, 5.ª ed., 1954.

(3) ROCA, *ob. cit.*, tomo III, pág. 575.

ducido por el desfase entre el momento de la formalización de los varios títulos contradictorios y el momento en que se reclama la inscripción.

En este sentido se pronunció la Ponencia de la 3.^a Comisión del II Congreso Internacional de Derecho Registral sobre «Certificación Registral con Reserva de Prioridad», elaborada por los Seminarios de Derecho Hipotecario de Extremadura y de Valladolid-Salamanca, cuando, después de rechazar todo carácter sustantivo del llamado principio de prioridad, punto de vista que modestísimamente compartimos, pues ya resulta de lo que hemos indicado que para nosotros prioridad no es más que sinónimo de orden como presupuesto, afirma, haciendo suyas palabras de LACRUZ BERDEJO (4): «La finalidad del principio no es la de dar o quitar derechos, sino la de mantener el Registro libre de contradicciones, sin titularidades incompatibles o conflictivas, evitando confusiones», sin perjuicio de reconocer también con la Ponencia que la circunstancia de ingresar en el Registro un título antes que otro, lleva implícito el poner en marcha para el ingresado los efectos que la constancia registral señala; y obtenida la protección para un derecho, ello significa que el otro resulte ineficaz o quede subordinado al anterior, según los casos. De aquí—termina la Ponencia—que no sea posible alterar el orden de ingreso de los derechos en el Registro sin que ello implique, o pueda implicar, asimismo, una alteración sustantiva. Pero—nos permitimos añadir nosotros—que esto no es una consecuencia sustantiva de la prioridad en sí, queda patente en el caso de que, presentados dos títulos contradictorios, el preferente según el Diario no llegue a inscribirse, por las razones que sean, y el que no es preferente sí accede al Libro de Inscripciones. La prioridad del primero, al no poder darse la retroacción y la consiguiente vuelta al punto de partida a que antes nos referíamos, no sólo no produce ningún efecto favorable para el que pierde la preferencia, sino lo que es más importante, no perjudica en nada al que, no siendo preferente en el Diario, consiguió la inscripción. Los pretendidos efectos sustantivos de la prioridad se han esfumado; su carácter formal, de mero trámite, de requisito, de presupuesto, de orden, queda patente.

En cualquier caso, como se dice en el artículo 14-1 del Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, elaborado por la Comisión 1.^a del II Congreso Internacional de Derecho Registral, «la prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro», y, por tanto, ser primero en el Diario, en el caso de concurrencia de títulos contradictorios, aunque sólo sea un requisito más en el trámite de inscripción para obtener la plenitud de beneficios del sistema, como antes apun-

(4) *Ob. cit.*, pág. 161.

tábamos, es también un condicionamiento inexcusable para que, cumplidos todos los demás, el asiento definitivo se practique.

Nos parece oportuno aclarar que, en lo que queda dicho, hemos intentado simplemente destacar algunos aspectos del llamado principio de prioridad, pero en términos de amplia generalidad. Decimos esto, no sólo porque nuestra meta no es estudiar dicho principio, sino porque podría pensarse que tratamos de identificar los conceptos de prioridad y asiento de presentación, cosa que sería inexacta, no sólo porque parece incorrecto confundir el requisito, el orden que el principio de prioridad implica, con el medio normal de hacerlo efectivo, sino porque, en Derecho constituido, el asiento de presentación debe ser valorado en sus justos términos.

En efecto, según LACRUZ BERDEJO (5), es objeto de críticas la vinculación demasiado estricta de la prioridad registral al instante de la presentación. A su juicio, es admisible solo a medias la opinión de SANZ FERNÁNDEZ de que «es indiferente la cuestión del lugar en que los asientos se practiquen, así como el orden cronológico, esto es, la fecha de los asientos mismos», pues «la prioridad se determinará siempre por la fecha o momento de la presentación y no por la fecha de las inscripciones». Pienso que si entran en conflicto dos títulos, alegando cada uno haber sido presentado antes, lo fundamental es el instante real y verdadero en que cada uno llegó al Registro: pese al artículo 24 L. H., cabrá probar que la presentación ocurrió realmente en tiempo distinto del que declara el asiento practicado en el Diario; pero, si practicada ya la inscripción, entran en juego los intereses de un tercer adquirente, se considerará como fecha de la presentación la que conste en la inscripción misma, puesto que ningún deber impone la ley de examinar además el Libro Diario, opinión que nos parece aceptable, siempre que las palabras de LACRUZ que hemos reproducido y que son literales, deban interpretarse en el sentido de que cuando dice «se considerará como fecha de la presentación la que conste en la inscripción misma», lo que quiere decir es que se considerará como fecha de la presentación la que conste en la inscripción *como tal fecha de presentación*, independientemente de la del asiento practicado, y que, por tanto, frente a un tercero protegido, la fecha de presentación que figure en la inscripción es inamovible.

Que la influencia del asiento de presentación en la determinación de la prioridad es sólo relativa queda patente en el hecho de que todos los autores recogen supuestos de inscripciones en los que, como dice LACRUZ, el momento de la presentación no determina la plenitud de eficacia registral de los respectivos asientos. Ejemplo: la suspensión de efectos de

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

la publicidad en el caso de los artículos 205 y 206 L. H. y las normas que regulan la reconstrucción de los Registros de la Propiedad destruidos. Y casos en los que es el mismo principio de prioridad el que quiebra y queda en suspenso, sin que el ser anterior en el Diario comporte ninguna ventaja: así la concesión de igual rango a *todos* los que anoten su derecho en los casos de los artículos 45 (anotación a favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra sobre las fincas adjudicadas para pago de sus respectivos créditos siempre que la soliciten dentro de los ciento ochenta días siguientes a la fecha de la adjudicación) y 51 L. H. (anotación preventiva a favor de los legatarios de género o cantidad pedida dentro de los ciento ochenta días siguientes a la fecha de la muerte del testador, pues el párrafo 2.º del artículo 48 L. H. afirma que «no será obstáculo para la anotación preventiva que otro legatario de género o cantidad haya obtenido otra anotación a su favor sobre los mismos bienes»). En el caso de la anotación preventiva de embargo, la L. H. se remite a la prelación de créditos.

Por otra parte, la existencia posible de dos fechas en el asiento, la de la presentación, a virtud del mandato del artículo 24 L. H., y la que cierra la respectiva inscripción, anotación, cancelación o nota marginal, llamadas por los autores también fechas «efectiva» o «extrínseca» al asiento y «propia» o «intrínseca» (LA RICA, AMORÓS, etc.), plantea el problema de su preferencia.

Para LACRUZ (6), la fecha del asiento no tiene la importancia de la presentación, pero tampoco es intrascendente, y cita como casos en que sirve de punto de partida para el cómputo de los plazos: para el ejercicio de retractos legales, suspensión de efectos de las inscripciones de inmatriculación (art. 207 L. H.) y caducidad de las anotaciones en general (art. 84 L. H.), las por defecto subsanable del título (art. 96 L. H.) y del legatario (art. 87 L. H.).

Para CHICO ORTIZ (7), la existencia de otra fecha, aparte la del asiento de presentación, tiene una justificación clara en el caso del artículo 97 R. H., pues indica el momento en que la inscripción se practica y sirve para comprobar si se hace dentro de los sesenta días que dura el asiento de presentación y tiene una aplicación concreta en el caso de anotaciones por defecto subsanable por tratarse de prolongaciones del asiento de presentación, recogiendo como casos en que juega la fecha del asiento en vez de la presentación, además de estos dos, los siguientes: la caducidad de las inmatriculaciones si el edicto no se presenta dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción (art. 298 R. H.); la caduci-

(6) *Ob. cit.*, pág. 159.

(7) En su *Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación*, Edit. Montecorvo, Madrid, 1974, pág. 106.

dad que establece el artículo 98 R. H. para las llamadas por LA RICA (8) «inscripciones condicionales por falta de requisitos administrativos»; y la caducidad de las anotaciones preventivas antes recogida.

Debe destacarse también que hay supuestos en que no juega ni la fecha de presentación ni la del asiento, siempre, desde luego, dentro de un contexto de utilización del mecanismo registral. Ya hemos apuntado dos casos: el de la anotación a favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra, donde la fecha clave es la de adjudicación de los bienes; y el de la anotación a favor de los legatarios de género o cantidad en la que el cómputo de ciento ochenta días para obtener igualdad de rango se hace a partir de la fecha de la muerte del testador. Pero el más característico y que ha dado lugar a profunda polémica es el del artículo 28 L. H., es decir, las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, excepto a favor de herederos forzosos, que «no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante», cuestión de la que no nos corresponde ocuparnos ahora, y no pacífica precisamente, no sólo porque en la Ley de 1909 el cómputo se hacía desde la fecha de la inscripción, sino por las distintas interpretaciones sobre quién sea el tercero aludido en dicho texto.

Igualmente, son casos de irrelevancia de ambas fechas—de presentación y asiento—, en nuestra opinión, los de usucapión y prescripción contra el Registro. Frente a los pronunciamientos del Registro pueden tener decisiva importancia plazos cuya fecha inicial de cómputo no tiene ningún apoyo registral, según resulta del artículo 36 L. H. E incluso en la prescripción *secundum tabulas*, a pesar de su dicción literal, como dice ROCA SASTRE (9), no estamos propiamente ante una prescripción apoyada fundamentalmente en el Registro, sino una prescripción que se produce extrarregistralmente, pero cuyo resultado extintivo viene a coincidir con el contenido registral, consistente, generalmente, en una cancelación indebida de un derecho real en cosa ajena.

Por último, una completísima enumeración de los casos en que quiebra la regla general «prioridad-asiento de presentación», bien porque se estiman como supuestos de reserva de prioridad o de alteración de la misma, se hace en la citada Ponencia de la 3.^a Comisión del II Congreso Internacional de Derecho Registral. Además de los casos de la anotación preventiva a favor de los acreedores y de los legatarios, cita los siguientes:

1.º El derecho del legitimario de parte alícuota, así como el del legitimario sujeto a la legislación especial catalana, a los que se refiere el

(8) *Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario*, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Madrid, 1959, pág. 108.

(9) *Ob. cit.*, tomo II, pág. 652.

artículo 15 L. H., que se hacen constar en la inscripción de los bienes de la herencia y afectan a los mismos, frente a terceros, durante cinco y hasta veinte años después del fallecimiento del causante.

2.º La anotación preventiva de demanda que es una reserva de prioridad condicionada a obtener una sentencia, según resulta del artículo 198 R. H.

3.º La anotación preventiva a favor del acreedor refaccionario, a que se refieren los artículos 61 al 64 L. H., que le atribuye preferencia sobre los titulares de cargas y derechos inscritos con anterioridad a la anotación, pero solamente respecto al mayor valor de la finca obtenida en virtud del crédito garantizado con aquélla.

4.º La permuta, posposición y reserva de rango.

5.º Los supuestos contemplados por los artículos 420 y 426 R. H.: presentándose diversos títulos a la misma hora y por la misma persona ésta determinará el orden de presentación y si los presentan distintas personas a todos se les pondrá la misma nota; tratándose de títulos contradictorios, se tomará anotación preventiva de ambos hasta que los interesados o los Tribunales decidan a qué asiento hay que dar preferencia.

6.º El caso de reconstrucción de Registros destruidos, en el que los títulos se reinscriben durante el plazo fijado, aun cuando sean incompatibles o contradictorios con otros ya reinscritos, si bien—como dice la Ponencia—lo que aquí se pretende es que cada uno vuelva al puesto que tuviera antes de la destrucción.

7.º Las hipotecas a favor del Instituto para la Reconstrucción Nacional que, según la Ley de 16 de marzo de 1939, el Decreto de 27 de julio del mismo año y la Ley de 29 de septiembre de 1941, se declaraban preferentes a cualquier otro derecho, aunque figurara inscrito con anterioridad a las mismas.

8.º El artículo 103 R. H., de acuerdo con el cual la referencia hecha en un título presentado de que la persona que lo otorga es causahabiente del titular inscrito o la apreciación de tal circunstancia por el contenido del Registro, provoca la posibilidad de extender anotación preventiva de dicho título, no obstante aparecer otorgado por persona distinta del titular registral, a la espera de que llegue el título alegado como precedente del mismo.

9.º El derecho que se reserva el propietario de unos pisos para modificarlos, mediante agrupaciones, segregaciones o divisiones, distribuyendo entre ellos el porcentaje en los elementos comunes.

10. La presentación del título a falta de documentos complementarios o del cumplimiento de requisitos legales. En realidad, en este supuesto, bastante frecuente por cierto, se trata de buscar una prioridad,

a nuestro juicio, anticipada, pues civilmente el título no está plenamente conformado.

11. Las hipotecas unilaterales constituidas por el dueño de la finca hipotecada, reguladas por el artículo 141 L. H., en las que la aceptación del favorecido se hace constar en el Registro por nota marginal y los efectos de la hipoteca se retrotraen a la fecha de la constitución de la misma, es decir, a la de su registración.

12. El derecho de retorno de los inquilinos o arrendatarios al piso o local arrendado (art. 15 R. H.).

13. El caso de las certificaciones de cargas que se expiden en los supuestos de ejecución o venta en vía de apremio de bienes inmuebles y en los de expropiación forzosa (arts. 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento civil, 131 L. H., 235 R. H., 121 del Estatuto de Recaudación de 14 de noviembre de 1968 y 32 R. H.).

En resumen, si, en términos generales y con las salvedades y particularidades apuntadas, la prioridad en el tiempo va a ser decisiva para la prioridad en el derecho, y el asiento de presentación es el vehículo normal para hacer efectiva dicha prioridad, parece oportuno que nos centremos en algunos aspectos importantes del mismo. Nos interesa muy particularmente saber quién o quiénes pueden pedir y obtener un asiento de presentación, si hay diferencias o no entre el presentante del título y el solicitante del asiento, e incluso si es necesaria la presencia física en el Registro del presentante para extender en el Diario ese breve asiento a que se refiere el artículo 248 L. H., no tan breve si atendemos a la enumeración que de sus requisitos hace el artículo siguiente.

II. PORTADOR NO PRESENTANTE, PRESENTANTE DEL TÍTULO Y SOLICITANTE DEL ASIENTO DEFINITIVO

Para ROCA SASTRE (10) hay que distinguir entre la presentación del título y la petición de registración, siendo la petición de inscripción una declaración recepticia que se hace efectiva mediante la presentación. A veces, sin embargo, hace falta algo más que la presentación del título, como el propio ROCA reconoce, por ejemplo, cuando la petición de inscripción no se extiende a todas las fincas que comprende el título presentado, o en el caso del artículo 44 R. H. que permite inscribir bajo un solo número las llamadas unidades orgánicas de explotación «si los interesados lo solicitaren», o en el caso de modificación de entidades hipotecarias a que se refiere el artículo 50 R. H. que para practicar en el

(10) *Ob. cit.*, tomo I, págs. 787 y ss.

Registro los asientos que provoquen dichas alteraciones no sólo exige solicitud sino además que se haga en escritura pública. Esto nos revela ya, de entrada, y es obvio, que presentante y solicitante del asiento pueden no ser la misma persona, pues la facultad de presentar se relaciona con la tenencia, mediata o inmediata, del título; en tanto que las decisiones sobre su contenido corresponden a los que tienen un interés jurídico en el mismo.

Un cierto confusionismo apunta, no obstante, el maestro cuando afirma que la entrega del título a registración ha de ser efectuada *personalmente* por las personas autorizadas para ello por la ley, afirmación que tomada en sentido literal podría hacernos pensar en la necesaria presencia física del presentante en la oficina, aunque, a nuestro juicio, esta expresión es más bien un reflejo del concepto tradicional sobre la necesidad de un presentante (insistiremos más adelante sobre esto). Tampoco nos parece clara su postura cuando estima que si los interesados manifiestan expresamente su solicitud de registración en el título presentado o en instancia separada, entonces parece que el presentante es un mero mensajero, recadero o nuntius, o sea, un simple portador de la declaración del principal plasmada en el título. No parece lógica la conclusión a que lleva este punto de vista: que el presentante, si no es solicitante de la inscripción, se convierte en mero portador material del título. Esta afirmación no puede aceptarse como regla general, pues en el supuesto de que el presentante tenga mandato expreso y limitado a la presentación, no es solicitante del asiento, sin que pueda afirmarse tampoco que sea un mero nuntius o simple portador, pues la relación de mandato hace visible una relación de derecho entre los interesados y el presentante que excluye el concepto de simple recadero. Tampoco en el caso del Gestor-presentante, aunque la petición de inscripción se haga en el título o en instancia aparte, el Gestor oficial es un mero nuntius, pues, como poco, hay entre los interesados y el Gestor una relación de servicios, aun en el caso tan frecuente de que la gestión se haga por la propia Notaría o delegando ésta en un Gestor oficial el mandato recibido.

Al estudiar las diferencias del principio de rogación en el sistema alemán—de inscripción constitutiva—y en el sistema español—de inscripción declarativa en general con la conocida salvedad de la hipoteca—, Cossío (11) pone de relieve cómo el primero exige una instancia formal, en tanto el segundo se conforma con la mera presentación de los títulos que se pretende inscribir y que constituye una declaración de voluntad recepticia cuyo destinatario es la oficina del Registro, pero que

(11) ALFONSO DE COSSÍO Y CORRAL: *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 2.^a ed., Bosch, Barcelona, 1956, págs. 101 y ss.

puede hacerse verbalmente y que no impone ni siquiera la comparecencia de los interesados o de sus representantes legítimos. Estima este autor que en los artículos 6.º L. H. y 39 R. H. se confunden las personas que pueden pedir la inscripción de un derecho con aquellas que, siendo sus representantes o simplemente sus nuncios, pueden presentar materialmente los documentos en el Registro, recogiendo la opinión de don JERÓNIMO GONZÁLEZ de que en la presentación se involucran frecuentemente actos de consentimiento, de régimen más riguroso, y que se distinguen esencialmente de aquélla, afirmando que se impone la distinción entre el consentimiento de la inscripción que debe aparecer explícita o implícitamente manifestado en el título por el perjudicado por la inscripción o asiento que haya de practicarse, del mero hecho material, aunque *jurídicamente relevante*, de la presentación de dicho título en el Registro de la Propiedad.

Recoge este autor con toda claridad la distinción entre presentante del título y solicitante del asiento, aunque no compartimos su punto de vista de estimar al mero nuntius como presentante, sencillamente porque como poseedor mediato lo que tiene es la posesión de otro, utilizando el lenguaje de los civilistas, una especie de señorío espiritualizado que no implica una tenencia; el nuntius, portavoz o mensajero es mero instrumento ajeno, carente de voluntad propia; es un portador del documento, pero sin título jurídico alguno sobre el mismo; y entendemos que la presentación debe hacer visible una relación de derecho—que trataremos de calificar después—, que es inexcusable, entre el presentante y los que tienen un interés jurídico en el documento. Si esta relación no se da, o no se hace visible al Registrador, que es quien ha de calificarla, no puede ser obligado a presentar, a extender el asiento de presentación, sin perjuicio del recurso de queja del artículo 416 R. H. El nuntius podrá llevar el título al Registro, pero el presentante no será él sino la persona que mantiene dicha relación. Esta construcción que, como veremos, tiene, por otra parte, apoyo en la Jurisprudencia, nos permitirá superar las dificultades teóricas a la presentación de los títulos llegados por correo.

BONILLA ENCINA y CHICO ORTIZ (12), al estudiar el principio de rogación o instancia, hacen una perfecta distinción doctrinal entre la presentación y la petición de inscripción, conforme a las líneas generales expuestas, preocupándose de destacar que para que la entrega del título produzca la extensión del asiento de presentación ha de hacerse *directa y personalmente*, con la excepción de los títulos recibidos por correo, dejándonos, de momento, con la preocupación de saber el exacto alcance de esos términos, es decir, quién o quiénes son los sujetos que han de

(12) En sus *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, tomo I, págs. 272 y 274, Madrid, 1963.

hacer la entrega directa y personalmente para que la práctica del asiento de presentación sea posible. Pero son los mismos autores quienes, al desarrollar su bien esquematizada teoría del asiento de presentación, nos aclaran que la presentación ha de hacerse por persona con facultades para ello y que esas facultades son las amplias de los artículos 6.º L. H. y 39 y 40 R. H.

A nuestro modesto juicio, sin embargo, estos artículos deben ser referidos a la solicitud de inscripción, pero no al asiento de presentación. Esto resulta evidente si pensamos que es dicha solicitud de inscripción la que ha de ser hecha por los interesados directamente en ella o por sus representantes, aunque se trate de la representación presunta del art. 39 R. H. En cambio, el asiento de presentación no reclama ninguna relación de representación entre los interesados y el presentante, pues basta una simple relación de servicios o de mandato; la diferencia está en el contenido jurídico de ambos, pues, como dice LACRUZ (13), la petición de inscripción es una declaración de voluntad dirigida a poner en marcha el procedimiento registral; la presentación es un hecho material, aunque de importantes consecuencias jurídicas. Por ello, no nos parece aceptable, aunque sí consecuente con su punto de vista, la afirmación de aquellos autores de que la finalidad que ha de perseguir el presentante será la obtención de otro asiento definitivo. Y no vemos que esto se deduzca del artículo 416 R. H., pues dicho texto, dirigido al Registrador, le dice que en el acto de ser presentado cualquier título que deba producir alguna inscripción, anotación, cancelación o nota marginal, se extenderá en el Diario el asiento de presentación, pero no que esos asientos definitivos sean queridos por el presentante, resultando intrascendente a estos efectos la consideración de que el título presentado, *prima facie*, tenga fuerza jurídica para producirlos. Este punto de vista, en nuestra opinión, está confirmado por el artículo 39 R. H., que no considera comprendido en el apartado d) del artículo 6.º L. H., es decir, como representante de los interesados, a quien presente los documentos correspondientes en el Registro, sino que además ha de hacerlo «con objeto de solicitar la inscripción» y, por tanto, ha de ser una de las personas que están capacitados para ello, cosa que veremos más adelante. En este sentido, LACRUZ (14), después de afirmar que la solicitud puede hacerse verbalmente o por escrito, en el mismo título o en documento aparte, dice que también puede ir implícita en el hecho de la presentación, pero en este último caso es necesario *que se evidencie* (el subrayado es nuestro) la voluntad recepticia del solicitante en orden a la inscripción. Si el presentante tiene mandato expreso y limitado a la

(13) *Ob. cit.*, pág. 350.

(14) *Ob. cit.*, pág. 349.

presentación, no hay duda que se sale de la órbita de los artículos 6.º L. H. y 39 y 40 R. H., que parten del supuesto de un presentante con facultades propias o delegadas para solicitar la inscripción.

No desconocemos, como dice BUENAVENTURA CAMY (15), que es evidente la tendencia legislativa a hacer desaparecer la voluntariedad de la inscripción e incluso la de que sea necesaria una petición al efecto por parte de los interesados. Sin entrar en el terreno propio de la inscripción constitutiva, parece claro que han sido razones de orden público las que han llevado a la obligatoriedad de la inscripción en ciertos casos: montes, concentración parcelaria, fincas adquiridas por el IRYDA voluntariamente o por expropiación y cuando sea procedente en favor de los adjudicatarios (16). Lo interesante en estos casos es que desaparece tanto la voluntariedad de la inscripción como el principio de rogación de ella, pues la actuación registral se integra automáticamente en un complejo de actuaciones de orden jurídico-administrativo independientes del consentimiento del titular a quien va a favorecer la inscripción. La conveniencia de ampliar los supuestos de inscripción obligatoria parece evidente, particularmente en aquellas situaciones en que hay poderosas razones de orden público, económicas y sociales, para la protección al pequeño inversionista, hábilmente dirigido por la moderna propaganda, y al que únicamente el instrumento técnico del Registro de la Propiedad puede garantizar esa protección.

(Los recientes casos de suspensiones de pagos y quiebras de grandes empresas dedicadas a la construcción, venta y explotación de inmuebles, fundamentalmente con fines turísticos, han puesto popularmente de relieve el importantísimo papel de garantía y seguridad que el Registro de la Propiedad, bien utilizado por los poderes públicos, puede y debe desempeñar: la expedición de certificaciones del Registro reservando prioridad al documento en gestación, la obligación de los Notarios de tener a la vista la certificación registral para autorizar los títulos y la obligatoriedad de la inscripción, impuesta progresivamente (17), podrían ser primeros y eficaces pasos para el logro actual de los fines de garantía y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, meta secular y permanente de la institución.)

(15) *Comentarios a la legislación hipotecaria*, Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, tomo I, págs. 535 y ss., Granada, 1969.

(16) En este sentido, FRANCISCO CORRAL DUEÑAS en su trabajo sobre «Régimen jurídico de las actuaciones inmobiliarias del IRYDA», ponencia presentada al Seminario de Derecho Hipotecario de Extremadura en diciembre de 1974 y publicada en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 509, de 1975, pág. 909.

(17) Véase el trabajo de JESÚS LÓPEZ MEDEL: *Modernas orientaciones del Registro de la Propiedad*. Publicaciones del I Centenario de la Ley Hipotecaria, Madrid, 1961, págs. 37 y ss.

Pero lo cierto es que, de Derecho constituido, la necesidad del procedimiento rogado es una regla general—aunque no específica de la legislación hipotecaria—y con muy pocas excepciones, pues, a juicio de CAMY (18), no hay otras que la de la hipoteca dotal (art. 251 R. H.) en el caso de dote estimada de bienes inmuebles, si no consta la renuncia de la mujer a su derecho de hipoteca, y las cancelaciones de asientos caducados en los casos en que se permite la actuación de oficio (arts. 98 y 298 R. H.), ya que los casos del artículo 355 R. H. no son excepciones sino presunción legal de que la petición de certificación o la práctica del asiento incluye la cancelación de las cargas extinguidas o improcedentes. En los demás casos hay que solicitar la puesta en marcha del procedimiento registral y el primer paso es la entrega del título hecha directamente por los interesados para que pueda extenderse el asiento de presentación. Interesado ha de ser el solicitante del asiento definitivo, si bien el contenido sustancial de ese interés y la expresión formal del mismo son—o pueden ser—distintos. Vamos a tratar de concretarlo.

Que en los primeros tiempos de la Ley Hipotecaria no se tuvieron ideas claras de la distinción entre la presentación y la solicitud de inscripción, resulta patente en el examen de la Jurisprudencia hipotecaria de la época. Prácticamente, el presentante tenía que ser el solicitante de la inscripción o su mandatario, pero entendido este término en su sentido más estricto. Y así:

— La Resolución de 25 de diciembre de 1862 (consulta del Registrador de Andújar) declaró que el Registrador debe reconocer como mandatario, a los efectos del artículo 11 del Reglamento, al que tenga por la Ley común ese concepto, y a nadie más, ni a nadie menos.

— En la de 1.º de octubre de 1863 se reitera este punto de vista, si bien se permite que puedan firmar como testigos por el interesado el asiento de presentación, cuando aquél no pueda hacerlo, tanto el Sustituto del Registrador, cuando no ejerza las funciones de tal Registrador, como los empleados del Registro (19).

— En la de 12 de junio de 1863, sin embargo, se amplían las facultades calificadoras del Registrador en orden a la existencia del mandato, pues se dice que pueden admitirse los documentos entregados por persona que se diga encargada siempre que, por cualquier medio extrajudicial, adquiera el Registrador la certeza del mandato.

— En las de 19 de febrero de 1864, 20 de septiembre de 1865 y 19

(18) Obra y tomo citados, pág. 538.

(19) En el Reglamento de la Ley Hipotecaria de Ultramar de 18 de julio de 1893—la Ley es de cuatro días antes—bastaba que el Registrador asegurara, bajo su responsabilidad, que en el momento de extender el asiento no era fácil hallar en la población otras personas que pudieran firmar como testigos.

de febrero de 1866 se declaró que para los efectos de presentar los documentos al Registro, tratándose de un mandato extrajudicial, puede hacerlo cualquier menor de veinticinco años, pero mayor de diecisiete.

— En la de 6 de diciembre de 1879 hay ya un atisbo de distinción entre la capacidad para presentar y la que debe exigirse para solicitar la inscripción, ya que se afirma que el mandato verbal es suficiente para la presentación de documentos en el Registro, pero no para la interposición de recursos gubernativos que sólo pueden hacerlo los interesados y sus representantes legítimos, tesis hoy recogida en el artículo 112-1.º R. H.

— En la de 19 de septiembre de 1895 se subordina la facultad del Notario de retirar el documento presentado y calificado a la circunstancia de que actúe como mandatario de los interesados, si bien puede recurrir la calificación y defender su criterio jurídico actuando en nombre propio, norma que ha persistido también en el artículo 112 R. H.

Sin duda, esta concepción del presentante como un mandatario o representante en sentido estricto era y es desorbitada. Configurada modernamente la representación directa como la institución en cuya virtud una persona, debidamente autorizada o investida de poder, en virtud de un negocio previo o relación causal, otorga un acto jurídico o acto representativo en nombre y por cuenta de otro sobre el que recaen los efectos normales consiguientes, y deslindada la representación del contrato de mandato como una posibilidad de hacer o de actuar frente a una obligación de realizar, de ejecutar, parece evidente que la presentación, hecho material de entrega, si bien con importantes consecuencias jurídicas, como decíamos antes, no precisa de tan ancha base jurídica subyacente. Siendo, no obstante, necesaria la existencia de una relación de derecho entre el presentante y los interesados, esa relación está suficientemente servida, como ya hemos apuntado, con un contrato de arrendamiento de servicios al que, como dice CAMY, podrá unírsele quizá un mandato sólo de ejecución, pero no de decisión, ya que hablar de que cuando el presentante sea persona distinta del solicitante de la inscripción se convierte, por fuerza del artículo 39 R. H., en un mandatario o representante de éste es salirse de la ordenación civil del contrato de mandato, construyendo un mandato legal basado en una presunción que casi es *iuris et de iure*. Según este autor, solamente hay un caso en la legislación hipotecaria en que adquiere relieve la persona del presentante, pues al tratar el artículo 266 R. H. de la inscripción de los bienes pertenecientes a un hijo de familia exige que se haga constar en ella la persona que hubiese solicitado la inscripción de los varios que pueden hacerlo conforme al artículo 191 L. H., solicitante que ha de ser entendido en el sentido de presentante y no en el de peticionario de la inscripción, en representación en cierto modo legal del menor, pues en estas inscripciones el negocio jurídico base

de la inscripción existe ya, sin que para ello fuera indispensable aquella representación en todo caso y de él se deduce ineludiblemente la petición de inscripción.

Por supuesto que en este terreno de la presentación todo—o casi todo—es informal y es al Registrador al que corresponde calificar si se da o no esa relación interesados-presentante. Una calificación afirmativa convertirá automáticamente al poseedor del documento en presentante, en solicitante del asiento de presentación; una calificación negativa puede llevar al Registrador a denegar la práctica del asiento de presentación. Es claro que el presentante, si no es el mismo interesado, ha de ser algo más que un mero portador del documento, ajeno al mismo y sin otra relación con el título que el mero contacto material. En apoyo de este criterio puede citarse:

1.º La Resolución de 30 de abril de 1936, en su segundo considerando, precisa que para poner en marcha el procedimiento hipotecario es preciso que «conste la voluntad de los interesados o de sus representantes en el asiento de presentación».

2.º La de 24 de enero de 1950 insiste en que es derecho de los interesados presentar o no presentar sus títulos en el Registro, de acuerdo con el principio de voluntariedad y rogación.

3.º El artículo 13-1 del Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, elaborado por la Comisión 1.ª del II Congreso Internacional de Derecho Registral, dice literalmente: «La inscripción en el Registro Jurídico de Bienes se solicitará por cualquier interesado.»

Por último, nos resta precisar quién o quiénes son esos interesados con los que el presentante ha de mantener la relación jurídica base de su actuación, y que en último extremo son las personas que, *proprio iure*, pueden solicitar el asiento definitivo.

En principio, podemos decir que esos interesados, a los que reiteradamente hemos aludido en sentido amplio, son las personas que por ser titulares de los derechos declarados, constituidos, modificados, transmitidos o extinguidos se benefician directamente al acceder a los libros del Registro la declaración, constitución, modificación, transmisión—más preciso es decir la adquisición (20)—o extinción.

(20) Hacemos esta aclaración porque, como explica CAMY, del contenido del artículo 6.º L. H. resulta que, si bien puede pedir un asiento registral todo el que adquiera un derecho, no podrá hacerlo el que lo transmita, pues la protección registral de un derecho no corresponde sino al titular de él, que es el que puede ejercitar todas las facultades que le sean inherentes, cualidad que no tiene el transmitente por el hecho mismo de la transmisión, ni tampoco ese vago representante de transmitente y adquirente, incluso suponiéndose la representación por el hecho de presentar, pues la única representación admisible para los peticionarios de inscripción es la representación fehaciente.

Más concretamente, como dice CAMY (21), están legitimados registralmente para pedir la extensión de algún asiento:

1.º Los que, con capacidad jurídica para ello, adquieran válidamente y mediante las normas documentales admitidas por la Ley de quien en el Registro aparezca con facultades para transmitir.

2.º Los que teniendo capacidad registral al efecto realicen actos dispositivos de su derecho sin que los mismos supongan adquisición inmediata para un tercero.

3.º Los beneficiados con el hecho jurídico cuya constancia registral modifique alguna declaración de aquel orden.

4.º Los representantes legales o voluntarios, con representación acreditada fehacientemente, de cualquiera de los anteriores; y

5.º Las autoridades o funcionarios encargados por las leyes de obtener alguna protección registral de las expresamente reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico (22).

De la lista anterior resulta claramente, según dicho autor, que no siempre el interés tiene su justificación en un negocio jurídico. A veces se trata del ejercicio de facultades que corresponden al titular que, o no requieren la celebración de un negocio jurídico, o son independientes del mismo (modificaciones de entidades hipotecarias, simples cancelaciones, protecciones registrales de orden legal, como las anotaciones de embargo, etcétera). En el primer caso la petición de inscripción se presume por la celebración del negocio; pero en el segundo es preciso una declaración formal expresa solicitando la actuación registral (Resolución de 4 de julio de 1933), por lo cual resume la vía formal de los interesados en la solicitud de inscripción de la siguiente manera:

1.º Cuando se trata de negocios jurídicos cuyo objeto sea un derecho real susceptible de inscripción, la petición va inmersa en la celebración del negocio.

2.º Cuando la actuación registral no tenga como base un negocio jurídico, pero sea antecedente necesario de la que proceda en cuanto al celebrado, v. gr., segregación y venta, si bien la petición de aquella actuación no se presume, teniendo que ser expresa, esta expresión puede deducirse de los términos de aquel negocio.

3.º En los demás supuestos se requerirá la declaración solemne expresiva de la petición de inscripción o actuación registral de que se trate.

(21) Obra y tomo citados, págs. 541 y ss.

(22) La Resolución de 14 de marzo de 1950 estima que el Notario autorizante puede presentar el título y pedir la inscripción en nombre propio, sin ser mandatario de los interesados, en base a los artículos 6.º, c), y 22 L. H., por un lado, y 66 L. H. y 112 R. H., por otro.

4.º Excepcionalmente podrá realizarse una actuación registral no solicitada ni derivada de negocio jurídico, y sin que el titular registral la consienta, en los casos del artículo 355 R. H. También se han considerado excepciones: los asientos por rectificación de otros cuando pueda realizarlos el Registrador por sí solo (art. 213 L. H.), la anotación de suspensión por falta de índices (art. 161 R. H.), la anotación de suspensión de los embargos en causa criminal o cuando tenga interés directo el Estado (art. 164 R. H.), la anotación de suspensión al tratarse de títulos contradictorios presentados simultáneamente (art. 426 R. H.) (23) y la anotación de suspensión por haberse tenido que realizar alguna consulta por el Registrador a la Superioridad en relación con el documento presentado (art. 481 R. H.).

5.º Finalmente, no se requerirá petición alguna para la actuación registral cuando haya sido impuesta de oficio al Registrador por alguna disposición legal, como la cancelación de la inscripción condicional por incumplimiento de algún requisito administrativo (art. 98 R. H.), para la constitución de hipoteca dotal (art. 251 R. H.), para la cancelación de las inscripciones de inmatriculación pendientes de edicto (art. 298 R. H.) y para inscribir la incapacidad de aquel a quien se refiera una inscripción de adquisición cuando esa incapacidad conste ya inscrita en el libro especial (art. 391 R. H.).

Como resumen creemos que pueden concretarse las siguientes sencillas conclusiones:

- a) Hay que distinguir netamente entre mero portador, presentante del título y solicitante del asiento definitivo.
- b) Tanto el presentante del título como el solicitante del asiento han de ser personas interesadas; el mero portador no es necesario que lo sea.
- c) El interés del solicitante del asiento nace directamente del título; el del presentante, de sus relaciones con el o los interesados en el título.
- d) Para solicitar la inscripción en nombre de los interesados es necesaria la representación fehaciente, legal o voluntaria; para presentar es suficiente una relación de mandato o de servicios.
- e) El portador material del título no es necesariamente el presentante; el concepto de portador debe identificarse con la persona, pero

(23) A juicio de LACRUZ (*ob. cit.*, pág. 158, nota 8), la regulación de este artículo no es la más adecuada al dejar en manos del presentante la determinación del orden de presentación, y basta para ello pensar en el caso de títulos diversos presentados por un gestor administrativo sin otro mandato que el indispensable para la materialidad de la entrega y manifestación de la solicitud de inscripción.

también, en su caso, con el medio o servicio utilizados para hacer llegar el documento al Registro (24).

f) La presunción del artículo 39 R. H. 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 y limitado a la presentación, está facultado para solicitar la inscripción, solicitud que el Registrador debe admitir; pero esa presunta representación de la que dimana puede ser posteriormente revocada por los interesados (25).

Sobre la base de estas conclusiones, vamos a tratar de enfocar la segunda parte de este trabajo sobre los problemas teóricos y prácticos derivados de un supuesto concreto de presentación: el de los títulos llegados por correo.

III. UN SUPUESTO DE HECHO

Han sido factores de orden cuantitativo, y por tanto nada o poco jurídicos, los que provocaron nuestra preocupación por el problema. En efecto, el supuesto real nos enfrentaba con una finca cuya situación registral era la siguiente: en la última inscripción de dominio vigente aparecen como titulares las siguientes señoras: doña A con un 30 por 100, y doña B, doña C, doña D y doña E con un 17,50 por 100 cada una. Se entregan simultáneamente los siguientes títulos: una escritura de manifestación de herencia relativa a la participación de doña B; dos escrituras de partición, por sucesivas transmisiones, de la cuota de doña C, cuya cuota queda fraccionada, a virtud de las adjudicaciones que se hacen, en

(24) JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA (en unas notas de crítica informal a este trabajo) ratifica la distinción entre presentante y mero portador que supone, en su opinión, resucitar al presentante que en la práctica y por inercia del artículo 39 del Reglamento Hipotecario está confundido con el portador. Para potenciar al presentante cita el artículo 434, párrafos 2.º y 3.º R. H., pues la conformidad que allí se exige no es posible que la dé el mero portador. Tampoco—dice—, a efectos de la solicitud de anotación de suspensión que el artículo 42 L. H. atribuye al presentante, que no puede ser el mero portador. La reciente Resolución de 19 de junio de 1975 (véase *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 104) destaca la importante función del presentante al afirmar: «deberá extremarse el cuidado por parte del presentante del título, que deberá asegurarse de la aquiescencia de los interesados».

(26) Dice ROCA en el tomo II de la 6.ª edición de la *obra citada*, pág. 140, que el hecho de presentar un título para su inscripción equivale a justificar la existencia del poder a este efecto; no obstante, debe haber tal poder o facultad representativa, de modo que si el presentante manifiesta que es un simple gestor oficioso o que ha encontrado el título en la calle, el Registrador deberá considerar como no hecha en forma la presentación.

otras participaciones indivisas más pequeñas; otra escritura de partición de la cuota de doña E que igualmente queda fraccionada en varias cuotas menores, y, por último, se entrega también una copia simple de la escritura de venta de la totalidad de la finca otorgada por quienes, según los antecedentes del Registro y los títulos anteriores, agotan la titularidad jurídica actual de dicha finca y pueden disponer de ella. Se solicita y se practica asiento de presentación de los cuatro primeros documentos. En cuanto a la copia simple, advierte el presentante—que es el comprador—que sabe que no es inscribible, pero que la deja en la oficina con el fin de que el Registrador pueda comprobar, teniendo en cuenta la profusión de títulos previos, si realmente los que aparecen disponiendo en ella son los que pueden hacerlo según el Registro y los asientos que se practiquen en virtud del despacho de aquellos cuatro documentos públicos; de esta manera podrá anticipar oficiosamente posibles deficiencias del título para cuando se presente la copia auténtica que se encuentra en trámites de liquidación del impuesto en la oficina competente.

En esta situación se recibe por correo ordinario una escritura en la que doña A y doña D, titulares entre las dos del 47,50 por 100 de la finca, constituyen en favor de la sociedad X un derecho de opción de compra sobre sus respectivas participaciones. El documento viene acompañado de una carta firmada por un gestor administrativo solicitando sea presentado al diario y devuelto con la nota correspondiente, pues se precisa para liquidar el impuesto.

A la vista de las distintas opciones que al Registrador ofrece el artículo 418, párrafo 1.º, del R. H., la escritura es presentada, indicándose que se había recibido por correo y al gestor como solicitante del asiento de presentación.

Hemos dicho que fueron razones de tipo cuantitativo las que despertaron nuestra curiosidad por los títulos recibidos por correo. Influyó, en efecto, la cuantía—enorme cuantía en aquel caso—de la finca en cuestión e influyó la cuantía del derecho de opción afectante casi a la mitad de la finca. Pensando en que de la decisión del Registrador podía depender el despojo o no de un comprador de buena fe, lo primero que recordamos, precisamente para ponerla en tela de juicio, fue la afirmación de LA RICA (26) de que en la inmensa mayoría de los casos los títulos remitidos por correo son documentos normales que no implican colisión de derechos ni necesitan acogerse a una urgente presentación para ganar la prioridad registral y de que, en último extremo, quien desea esgrimir a su

(26) *Ob. cit.*, pág. 219. Nuestra experiencia personal es, sin embargo, contraria a la opinión de LA RICA. La realidad nos ha demostrado que la mayoría de los documentos que llegan por correo son precisamente títulos necesitados de prioridad, como escrituras de hipoteca y mandamientos judiciales.

favor el *prior in tempore* no confía su título al correo. No era, desde luego, éste nuestro caso. De cualquier manera, y al margen del problema concreto, quedaba, no obstante, la duda, ya abstracta y generalizada, sobre los problemas derivados de la vigente normativa sobre los títulos que llegan a la oficina por correo.

IV. LAS COPIAS SIMPLES NOTARIALES ¿PUEDEN SER PRESENTADAS?

Un problema previo debía plantearse, extraído de la situación singular: el valor de las copias simples notariales en cuanto a su posible presentación.

La copia simple nace en el Reglamento Notarial de 1935, y aunque eran corrientes en la práctica, el criterio de la Dirección General les era adverso. Así en las Resoluciones de 16 de enero de 1926, 10 de julio de 1927 y 24 de diciembre de 1933 se insiste en que las copias simples, es decir, en papel común y sin caracteres de autenticidad, son desconocidas en la legislación notarial vigente; en la de 22 de abril de 1933 se dice que no puede autorizarse su expedición y en la de 16 de enero de 1926 que el Notario no puede ser autorizado a expedirlas.

El artículo 250 del vigente Reglamento Notarial de 1944 dice que «los Notarios darán copias simples sin garantía por la transcripción de los documentos de su protocolo, pero solamente a petición de parte legítima. Igualmente podrán dar lectura del contenido de documentos de su protocolo a quienes demuestren, a su juicio, interés legítimo».

Es clara la similitud entre este artículo y los del Reglamento Hipotecario—332 a 334—, que regulan la manifestación del Registro en su doble modalidad de exhibición y expedición de notas simples informativas; con algunas diferencias, desde luego. Por ejemplo, el carácter imperativo con que se ordena al Notario la expedición de la copia simple, a lo cual parece que no puede negarse una vez salvado el problema de interpretación que plantea el carácter equívoco de la expresión «parte legítima», que, a juicio de AVILA ALVAREZ (27), debe sustituirse por la de «interesados»; ello frente al amplio margen discrecional que se concede al Registrador para la expedición de la nota simple informativa al ser este funcionario el que decide quién tiene a su juicio interés en la consulta (artículo 222 L. H.) y contra cuya decisión parece que no cabe recurso alguno, que el artículo 333 R. H. limita a la segunda forma de manifes-

(27) *Estudios de Derecho Notarial*, 4.^a ed., Editorial Montecorvo, 1973, página 277.

tación, la que en el lenguaje hipotecario conocemos como manifestación por exhibición.

Otra diferencia está precisamente en esta segunda forma de manifestación, pues la exhibición propiamente dicha está sustituida en el Reglamento Notarial por la lectura que del contenido de documentos de su protocolo hace el Notario, lo cual se justifica por el carácter secreto del mismo protocolo.

En cualquier caso, tanto la nota simple informativa como la copia simple se expiden «sin garantía». En este punto, el artículo 332 R. H. y el artículo 250 del Reglamento Notarial son plenamente coincidentes. Por ello entiende ROCA (28) que ambas tienen el mismo valor, es decir, el meramente informativo, pero no acreditativo de los datos que contiene. No son documentos públicos porque carecen de autenticación, ni documentos privados porque, independientemente de que pueden considerarse documentos privados los solamente escritos, o sólo firmados, o ni una cosa ni otra, por las partes, razón por la que se consideran como tales las simples notas escritas o firmadas (art. 1.229 del Código civil) y los papeles privados (art. 1.228 del mismo Código), lo esencial en el documento privado, como dice BONET RAMÓN (29), es la declaración que contiene, y ni la copia simple ni la nota simple informativa contienen declaración alguna, sino simple reproducción, y además sin garantía, de situaciones, posiciones o declaraciones jurídicas anteriores, y, por consiguiente, en sí mismas, no tienen ninguna virtualidad. Si se nos permite, diríamos que son un nada jurídico, sin que el sello de la Notaría o del Registro que suele estamparse en ellas añada ni quite nada a esta consideración. En el caso de la copia simple su función está reducida, a nuestro juicio, con carácter más que privado diríamos particular, al terreno estricto de la relación entre el Notario y sus clientes o de éstos o los posibles contratantes u otorgantes entre sí, con un alcance puramente informativo y de preparación del futuro instrumento público, información que, en definitiva, por carecer de garantía, ha de ser contrastada frente al protocolo o sus copias auténticas, lo cual le priva de todo valor incluso como documento complementario, que, como dicen BONILLA y CHICO ORTIZ (30), no es título inscribible, pero coadyuva a su plena eficacia y proporciona asimismo la aptitud de título inscribible, función, añadimos nosotros, que nunca podrá cumplir la copia simple, so pena de aceptar una peligrosísima situación de inseguridad jurídica (31).

(28) *Ob. cit.*, 6.ª ed., tomo II, pág. 338.

(29) *Código civil comentado*, Aguilar, Madrid, 1962, pág. 927.

(30) *Ob. cit.*, tomo I, pág. 400.

(31) En cambio, JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ y CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ, en su obra *Temas de Derecho Notarial y calificación registral del instrumento pú-*

A la vista de lo anterior, creemos que no hay ninguna duda: la copia simple notarial no es documento susceptible de ser presentado en el Diario. La regla general para poder extender el asiento de presentación sigue siendo la exigencia de titulación pública o auténtica (arts. 3.º y 4.º L. H. y 34 a 38 R. H.), admitiéndose el documento privado—calificación que ni siquiera puede asignarse a la copia simple—, como puso de relieve el penúltimo considerando de la Resolución de 17 de febrero de 1955, solamente «en aquellos supuestos excepcionales en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral».

V. ANTECEDENTES Y GESTACION DEL ARTICULO 418 R. H.

Las dificultades inherentes a la presentación de títulos llegados por correo en el período de planteamiento de la primitiva Ley Hipotecaria fueron una consecuencia del sentido restrictivo impuesto a la personalidad del presentante por la propia Ley. Es preciso llegar a la reforma hipotecaria de 1944-46 para eliminar la exigencia legal de que los documentos se presenten personalmente o por mandatario, mantenida aún por el Reglamento de 1915, cuyo artículo 52 sólo consideraba como representante legítimo al padre, madre, marido, tutor o mandatario del interesado (32). Las primeras resoluciones reflejan esta problemática:

— La Resolución de 5 de abril de 1864 declaró ya que el Registrador podrá devolver y tener como no recibidos los documentos remitidos por correo, pues según los artículos 238 y 240 L. H. y los correlativos del Reglamento, aquéllos han de presentarse en las horas de oficina y por persona capaz de ser mandatario legalmente.

— La Real Orden de 16 de agosto de 1866—la Dirección General estaba entonces suprimida—, respondiendo a una consulta del Registrador de Chinchilla, enfrentó por primera vez el problema del título llegado por correo y remitido, no por particulares, sino por un organismo oficial. Se trataba de un documento enviado por el Administrador de Propiedades y Derechos del Estado de Albacete. Teniendo en cuenta que el ar-

blico, Edit. Montecorvo, Madrid, 1972, pág. 158, dicen lo siguiente: «... sólo la escritura pública (entre la cual hay que considerar incluida la copia) sirve de título hábil para el acceso al Registro. La copia simple únicamente puede tener un valor accesorio: como documento complementario.

(32) Este criterio restrictivo tiene su antecedente en el Proyecto de Código civil de 1851, que dedicó el capítulo III del Título XX a regular minuciosamente—en trece artículos—lo relativo a las personas que deben o pueden requerir la inscripción, estableciendo con carácter general en el artículo 1.844 que «las inscripciones sólo pueden ser requeridas por los interesados o sus representantes con tal que sea persona conocida o que en otro caso acredite su identidad».

título 240 L. H. establecía que en el asiento de presentación se expresara el nombre, apellidos y vecindad del presentante, cuya persona debía firmar dicho asiento y, si no podía, un testigo; que el artículo 156 del Reglamento prohibía admitir documentos ni hacer asientos de presentación fuera de las horas de oficina, y que los títulos remitidos por correo pueden recibirse fuera de las horas de oficina y faltar la persona que haga la presentación y firma, resolvió que en estos casos los Administradores de Propiedades del Estado entreguen o remitan los títulos a las personas interesadas en que se realicen las inscripciones o sus subalternos que residan en el punto del Registro y, en su defecto, al Promotor Fiscal del Juzgado para que se ejecute la presentación con las formalidades legales.

Esta Real Orden la consideramos muy interesante, pues, como veremos más adelante, su fondo de doctrina ha pasado sustancialmente al párrafo 2.º del vigente artículo 418 R. H.

— La Resolución de 21 de junio de 1875 (consulta del Registrador de Cervera de Río Pisuegra) planteó el problema de si se debe o no extender asiento de presentación de los mandamientos de embargo en causas criminales recibidos por correo.

El Registrador consultó:

1.º Si cuando el mandamiento le sea entregado por el cartero después de cerrado el Diario debe abrirlo para extender en el acto el asiento de presentación.

2.º Si deberá figurar como presentante el Juez o el cartero portador del documento.

3.º Si en el caso de ser el primero residente fuera del lugar del Registro deberá prescindir de su firma, y si es el segundo y se resiste a suscribir el asiento tendrá la obligación de poner el hecho en conocimiento del Juzgado.

La Dirección estimó:

1.º Es esencial que los asientos de presentación se extiendan en la forma prescrita por la Ley Hipotecaria. En este caso: a) firma del presentante o de un testigo; b) sin que pueda prescindirse de las diligencias de cierre del Diario; c) siendo nulos los asientos hechos fuera de las horas en que debe estar abierto el Registro.

2.º El caso está resuelto por la Real Orden de 16 de agosto de 1866, es decir, deberá dirigirse el mandamiento con el correspondiente exhorto al Juez del lugar del Registro, que cuidará de darle cumplimiento con arreglo a las leyes en forma ordinaria.

Estas primeras resoluciones tuvieron, a nuestro juicio, un mérito evidente, junto a un demérito no menos notable. Lo primero porque resol-

vieron el problema de los títulos remitidos por correo en el caso de que procedieran de un organismo público u oficial, es decir, dejando el problema limitado al supuesto de que el remitente fuese un particular. Lo segundo porque esto se hizo de un modo simplista, cual fue la supresión del correo mismo—en lugar de buscar garantías a su intervención—, mediante deferir la posesión del título a presentar en un subalterno del remitente u otra autoridad residentes en el lugar del Registro. En realidad, el fondo del problema quedaba en pie.

En el R. H. de 1915 su artículo 274 *prohibía* a los Registradores presentar los títulos recibidos por correo, debiendo conservarlos en el archivo a disposición de quien tuviera derecho a los mismos. Al dar una solución negativa a la posibilidad de presentar los títulos llegados por correo, este texto facilitaba al Registrador una norma concreta que eliminaba sus posibles dudas en cuanto al modo de operar con estos títulos. En cambio suponía un evidente freno, una mayor dificultad a la presentación de títulos otorgados fuera del lugar del Registro.

En el Reglamento del Registro Mercantil de 20 de septiembre de 1919 encontramos, en cambio, un criterio más amplio y abierto sobre el problema, pues su artículo 38 dispuso que «los Registradores no estarán obligados a gestionar la presentación de los títulos que reciban por correo, y podrán devolverlos o conservarlos en su archivo a disposición del que tenga derecho a ellos». Y es que, como dice LA RICA (33), en esta materia la legislación registral mercantil ha sido siempre más dinámica y dispensadora de mayores facilidades a los interesados en el registro de documentos, a la vez que más acorde con las necesidades de los tiempos; y la legislación registral hipotecaria no ha hecho sino seguir la pauta marcada por aquélla.

En efecto, el artículo 418, originario del R. H. de 1947 vigente, es copia casi literal del texto anterior: «Los Registradores—decía—no estarán obligados a presentar en el Registro los títulos que para su inscripción reciban por correo y los conservarán en su archivo a disposición de quien tenga derecho a los mismos». Las únicas diferencias entre ambos preceptos están en que el primero habla de «gestionar la presentación» y el segundo de «presentar», con lo que parece que el primero—el precepto mercantil—autorizaba al Registrador a buscar un presentante; en cambio el segundo permitía que fuera el propio Registrador el que hiciera funciones de tal. Ambos respondían a la idea obsesiva de que el presentante ha de estar presente en la oficina en el acto de la presentación, exigencia que, fuera del caso en que el Registrador haga uso de su dere-

(33) *Ob. cit.*, pág. 297.

cho a exigir la firma (conforme al último párrafo del art. 430 R. H.), como veremos, no tiene ninguna justificación.

Otra diferencia está en que el Reglamento del Registro Mercantil concedía al Registrador una doble opción con estos títulos: «devolverlos o conservarlos en su archivo»; títulos que, en cambio, disponía imperativamente el texto hipotecario que los Registradores de la Propiedad «conservarán en su archivo» en el caso de que no se decidieran por la presentación. Esta diferencia, sin embargo, era de escasa importancia y, desde luego, inoperante en la práctica, pues tratándose de un título que no ha provocado ningún asiento ni trámite oficial alguno, nada instaba para que el Registrador lo volviera a meter en un sobre y lo reexpidiera al punto de partida; incluso era conveniente que lo hiciera.

La historia se repite, y el Decreto de 17 de marzo de 1959, que dio nueva redacción a numerosos artículos del R. H., modificó el artículo 418 en lo relativo a los títulos recibidos por correo, copiando lo que el párrafo segundo del artículo 28 del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956 había ya dispuesto.

El artículo 28 del R. R. M. vigente dice: «Los Registradores no estarán obligados a extender el asiento de presentación de los títulos que reciban por correo, y, a su elección, podrán despacharlos, devolverlos o conservarlos en su archivo a disposición de quien tenga derecho a ellos.» El artículo 418 reformado y vigente del R. H. dice literalmente:

«Art. 418. Los Registradores no estarán obligados a extender el asiento de presentación de los títulos que reciban por correo. Sin embargo, podrán presentarlos y despacharlos, o devolverlos o conservarlos en su archivo a disposición de quien tenga derecho a ellos.

Cuando la inscripción sea solicitada por Autoridades que no residan en el lugar del Registro, se remitirán los títulos a cualquiera de sus subalternos que tengan allí su residencia y, en su defecto, al representante del Ministerio Fiscal o a la Alcaldía a fin de que realicen la presentación del documento.»

La copia, como puede verse, es casi fotográfica. Aquí ya no puede hablarse de diferencia alguna. Vamos, pues, a concretarnos al precepto hipotecario.

Independientemente de reconocer con CAMY (34) que el precepto está mal colocado en el R. H., pues se trata de una modalidad que afecta a la presentación y a los presentantes más que al asiento de presentación, y por ello debió ir a continuación del artículo 39 R. H., lo cierto es que

(34) *Ob. cit.*, tomo I, pág. 549.

el artículo 418 actual del R. H. es una generalización de la doctrina contenida en aquellos primitivos acuerdos, particularmente la Real Orden de 16 de agosto de 1866 y la Resolución de 21 de junio de 1875. Deben, pues, separarse enérgicamente los dos párrafos del texto: el primero hay que limitarlo a los documentos que los particulares envían por correo; el segundo, al que nos vamos a referir seguidamente, a los documentos en los que se solicite la inscripción por autoridades no residentes en el lugar del Registro.

VI. INSCRIPCION SOLICITADA POR AUTORIDADES: ARTICULO 418-2.º R. H.

Parece claro que en este caso, en el que debemos incluir la solicitud de inscripción hecha por autoridades no residentes en el lugar del Registro, tanto si el documento base está expedido por la misma autoridad o por otra distinta, el Registrador, cualquiera que sea el conducto por el que llegue dicho documento a la oficina, *puede* devolverlo y exigir que se haga la presentación en forma reglamentaria (35). De todas formas, pensamos que esta rígida solución merece algunas consideraciones.

Con bastante frecuencia, los documentos expedidos o enviados por autoridades de todo orden son presentados por persona que ni es subalterno con residencia en el lugar del Registro ni el representante del Ministerio Fiscal o Alcaldía. A veces se trata de un Procurador o Letrado que intervienen profesionalmente en los respectivos procedimientos. Es decir, se trata de personas suficientemente calificadas no sólo para presentar, sino incluso para solicitar la inscripción, pues el poder para hacerlo en nombre y por cuenta de los interesados resulta, no ya de la presunción del artículo 6.º L. H., sino expresamente del hecho cierto de su intervención profesional. Item más: en ocasiones se trata de documentos para los que la ley reguladora del respectivo procedimiento tiene previsto la entrega de copias a los interesados o a sus representantes para ser presentadas en los Registros Públicos, no sólo en el de la Propiedad.

Evidentemente, en estos casos no parece que el Registrador pueda ni deba negarse a presentar el documento y reclamar que le llegue a través de alguna de las personas señaladas en el artículo 418-2.º R. H. No debe olvidarse que el origen de este párrafo, como hemos dicho, se encuentra en la necesidad de arbitrar un medio para poder dar cumplimiento a los rigurosos requisitos de la presentación, exigidos desde la primitiva Ley Hipotecaria hasta el Reglamento de 1915. Suavizadas estas exigencias a

(35) En este sentido, CHICO y BONILLA, *ob. cit.*, pág. 274 del tomo I.

partir de la reforma de 1944-46, no siendo necesaria la firma del presentante salvo que él mismo lo reclame o el Registrador lo exija, y bastando para el hecho jurídico de la presentación una mera relación de mandato o de servicios, y fuera del caso en que sea el principio de subordinación y jerarquía ejercido a través del llamado auxilio de autoridades el que imponga su aplicación, el párrafo que comentamos debe ser interpretado con gran amplitud y espíritu abierto. Como dice ROCA SASTRE (36), nuestra legislación hipotecaria se produce con bastante confusionismo en este punto, lo que obliga a una interpretación benigna de la materia, que es lo que en la práctica ocurre.

Y añadiríamos una última consideración sobre el particular: en el supuesto, también frecuente, de que el título remitido por autoridad no residente en el lugar del Registro llegue por correo, aparte las consideraciones ya hechas, creemos que no puede aquí el Registrador hacer uso de la triple facultad que el artículo 418-1.º R. H. le otorga para los casos ordinarios de documentos que llegan por este medio. No hay duda de que puede devolver el documento y exigir que se cumpla el trámite de que se remita de nuevo al subalterno, Ministerio Fiscal o Alcaldía; pero de no adoptar esta solución, entendemos que debe hacer la presentación, mas no limitarse a conservar el documento en su archivo a disposición de quien tenga derecho al mismo. Y ello porque parece lógico pensar que una interpretación abierta del texto reglamentario sólo debe aceptarse en la medida en que contribuya a facilitar la presentación—teniendo en cuenta las circunstancias históricas que lo originaron—, pero no cuando constituya un obstáculo a la misma o sirva sólo para dilatarla.

VII. TITULOS REMITIDOS POR PARTICULARES

La presentación en el Registro de la Propiedad de los títulos ordinarios recibidos por correo plantea, a nuestro juicio, algunos problemas que, aun a riesgo de que se nos acuse de bizantinismo, vamos a intentar estudiar.

Adoptado por nuestro sistema el principio del *prior in tempore potior in iure*, la marcha hacia el Registro, que es comedida y hasta lenta cuando no existe sospecha de títulos contradictorios, se convierte en carrera, desenfrenada y olímpica, ante el peligro de ver perjudicado el propio derecho. Según la conocida frase de GIANTURCO, se ha establecido un premio a la carrera. En esta carrera y en aquella marcha el interesado en lograr la protección que sabe le va a proporcionar el pronunciamiento registral

(36) *Ob. cit.*, 6.ª ed., tomo II, pág. 142.

utiliza todos los medios a su alcance para ser el primero, el correo entre ellos. Las dificultades que han impedido tradicionalmente la admisión legal sin reservas de este medio como vehículo normal para poner en marcha el trámite de inscripción ha sido natural consecuencia de dos factores: los condicionamientos y garantías formales exigidos por nuestras leyes hipotecarias para extender el asiento de presentación y la falta de un concepto claro y diferenciador entre portador del título, presentante y solicitante del asiento. La obsesión, como hemos repetido, de un presentante presente en el momento de la entrega del título ha llevado a nuestros más ilustres hipotecaristas a construir artificiosas construcciones primero para rechazar y después para tratar de justificar la admisión del medio y el cumplimiento de formalidades pensadas para situaciones distintas. Intentaremos ver cómo se trata, en realidad, de problemas ya superados. A nuestro juicio, hoy no debe ofrecer ninguna duda la admisión del correo como medio para llevar los títulos a la oficina. Es más: no hace falta poseer carismas proféticos para poder afirmar que en un futuro no muy lejano no sólo el correo, sino el telégrafo, el teléfono, el telex o la televisión serán medios normales para proporcionar al Registro los datos esenciales del asiento. Veremos cómo el telégrafo ya es utilizado en algunos países. El problema está, en cualquier caso, en dar adecuada respuesta a la pugna entre la necesidad de agilizar el trámite de la presentación, mediante la utilización de cualquier medio técnico, y las garantías y requisitos a que ha de atemperarse para no provocar quiebra alguna en la mecánica general del sistema. En este sentido, creemos que la regulación actual en cuanto a los títulos remitidos por correo es insuficiente. El particular que envía un título por correo debe tener seguridad de que va a ser presentado, e incluso de que va a serlo dentro de un plazo previsible de tiempo, sin que quede al arbitrio del funcionario decidir sobre este extremo. Trataremos, en fin, de ahondar algo sobre todas estas ideas.

1.º QUIÉN ES EL PRESENTANTE DE ESTOS TÍTULOS

A) *Posición de LA RICA*.—Al comentar el R. H. de 1947 vigente (37), dice que en cuanto a los títulos que llegan al Registro sin presentante autorizado, por ser remitidos por correo, debe destacarse cómo la prohibición de presentarlos se ha sustituido por la «no obligación» de presentarlos. Es decir—continúa—, el Registrador no está obligado a presentarlos, pero puede hacerlo si hay persona—*el mismo cartero*—que quiera *asumir la representación del interesado* al solo efecto de la presentación,

(37) *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*. Segunda parte: Modificaciones, pág. 54, Colegio Nacional de Registradores, Madrid, 1949.

pues ha de presumirse que quien entrega la titulación al correo concede esa representación genérica e indeterminada.

Esta interpretación nos parece, además de forzada, innecesaria. El presentante, que es el propio interesado o la persona autorizada por él para hacer la presentación, utiliza el correo como medio para hacer llegar el título al Registro como puede utilizar los servicios de cualquier otro recadero. Esto sin olvidar que no siempre el correo se personaliza o se personifica en el cartero; a veces el correo se concreta en un puro medio mecánico, sin que se haga visible la intervención de persona alguna: así, cuando se utiliza el sistema de casillas o de apartado. En todo caso, confundir al portador que lleva el título a la oficina con el presentante, según hemos venido sosteniendo, no nos parece correcto. El cartero es un funcionario totalmente ajeno a las pretensiones de los interesados; en esto se distingue del presente. El cartero es el portador, o mejor, el porteador del título, el último eslabón en esa especie de transporte de servicio combinado que es el correo. El lleva el título al Registro, pero el examen para decidir sobre la presentación ha de hacerlo el Registrador partiendo del contenido del envío exclusivamente, sin necesidad de recurrir al cartero. Esto lo vemos muy claro en el caso de que además del título, en el sobre o envío se contenga una carta o solicitud expresa en la que, la persona que puede hacerlo según las reglas a que nos hemos referido en la primera parte de este trabajo, solicita la presentación; y más aún en el caso, frecuentísimo ya en nuestras oficinas, en que la remisión se hace por un gestor oficial. Como ya apuntábamos también, el gestor, por el solo hecho de su intervención, mantiene, al menos, una relación de arrendamiento de servicios con los interesados, o de mandato, directa o delegada. Es, pues, el gestor el que hace la presentación, sirviéndose del correo como medio de transporte. No es necesario que el cartero haga otra cosa que dejar el sobre o envío en el Registro, que es su única obligación. Incluso la fórmula para la presentación puede ser muy sencilla: «Remitida por correo, Don..., Gestor Oficial (si lo fuese el remitente), presenta...». Lo único que ocurre es que en la presentación de títulos remitidos por correo el presentante no puede hacer uso de su derecho a firmar el asiento ni el Registrador exigirlo. Pero, no tratándose de requisitos esenciales del asiento, es obvio que pueden omitirse. En cambio, no hay un solo precepto que imponga la presencia física del presentante en el acto de la presentación.

Por lo demás, LA RICA utiliza impropriamente la expresión «asumir la *representación* del interesado», que no es necesaria para presentar, y admite que esa posición pueda asumirla cualquier persona, además del cartero. De cualquier forma, creemos que valen las consideraciones ya hechas.

B) *Posición de ROCA SASTRE*.—Para este autor (38), una interpretación literal del artículo 418 R. H. le lleva a la conclusión de que a los Registradores de la Propiedad no les afecta la incapacidad para ser presentantes que a los oficiales, auxiliares y dependientes del Registro impone el artículo 40 R. H., al menos cuando se trate de títulos que para su inscripción reciban por correo. Y además: por consiguiente, entonces es potestativo para el Registrador efectuar o no la presentación y, si opta por realizarla, *se producirá en concepto de mandatario de los interesados* (el subrayado es nuestro).

A nuestro modesto juicio, el Registrador, si opta por realizar la presentación de un título recibido por correo, ni se produce ni es necesario que se produzca en concepto de mandatario de los interesados. El Registrador sigue siendo el funcionario responsabilizado en la calificación del título y en la práctica, suspensión o denegación del asiento definitivo. Todo intento de hacerle parte del procedimiento registral es sacarlo de su verdadera función. El Registrador no puede ser parte del procedimiento registral, lisa y llanamente, porque está por encima del mismo para velar por su legalidad (39). Una vez más estamos ante lo que podríamos llamar «el eterno jurídico de las ficciones»: si hemos convenido que es indispensable la figura del presentante en el acto de la presentación, finjamos que es el cartero—posición de LA RICA—, o finjamos que es el propio Registrador—posición de ROCA—, según use o no del derecho a realizar la presentación. Al contrario, pensamos que la posición jurídica del Registrador como funcionario y jurista viene dada, de modo inalterable, por su particular *status*, pero no por el ejercicio de determinadas opciones reglamentarias. De nuevo nos enfrentamos a una postura forzada y poco seria si la llevamos a sus últimas consecuencias. Si el Registrador al presentar asume la posición de mandatario de los interesados, podemos preguntarnos qué posición asume cuando devuelva el título o cuando se limite a conservarlo en su archivo a disposición de quien tenga derecho al mismo. ¿Podremos vestirlo con la etiqueta jurídica que mejor nos acomode para dar por cumplidos determinados requisitos?

C) *Posición de BUENAVENTURA CAMY*.—La postura de este autor elimina el artificio que las ficciones de LA RICA y ROCA SASTRE suponen. Para CAMY (40), los dos autores citados mantienen tesis fundamental-

(38) *Ob. cit.*, tomo II, 6.ª ed., pág. 139.

(39) Para CAMY, *ob. y tomo cit.*, pág. 558, que sigue la orientación de MORELL y ESCOSURA, la incompatibilidad del Registrador para presentar documentos en el Registro es aún más amplia que la dictada para los oficiales, según se deduce del juego del artículo 102 R. H.

(40) *Ob. y tomo cit.*, págs. 550 y ss.

mente idénticas: hace falta siempre un presentante, como sea; hay una obsesión en ambos tratadistas sobre la necesidad de un presentante, calificando de lindante con la utopía la opinión de que debe serlo el cartero. A su juicio, esta obsesión responde a la exigencia del artículo 249 L. H. de que se exprese en el asiento de presentación «necesariamente» el «nombre y apellidos del que presente el título», estimando que el adverbio «necesariamente» no implica que los asientos de presentación en los que falten algunos de los datos de dicho artículo sean nulos. Y por vía de ejemplo, razona que a nadie se le ha ocurrido sostener que no pueden presentarse en el Registro los documentos privados comprensivos de una manifestación de herencia con heredero único porque en el asiento no se puede hacer constar la «Autoridad o Notario» que suscriba el documento; ni tampoco que no sea presentable una decisión judicial referente a una incapacidad porque no pueda hacerse constar «el derecho que se constituya, reconozca, etc.»; preguntándose por qué no puede ser la presentación por correo una excepción a la exigencia de un presentante en el asiento de presentación, pues, al fin y al cabo, de todos los datos que han de consignarse en ese asiento, el de menos trascendencia es, sin disputa, el del presentante.

Es de observar que CAMY, después de criticar abiertamente la obsesión de LA RICA y ROCA por la existencia de un presentante, se refugia en excepciones expresas—aunque indirectas—a los requisitos que legal y reglamentariamente debe contener el asiento de presentación para justificar su omisión en el de los títulos recibidos por correo; y, en último extremo, reconoce que la regla general sigue siendo la exigencia de un presentante, al pedir que se excepcione el caso de los títulos llegados vía postal. O lo que es lo mismo, en el fondo, CAMY tampoco prescinde de la figura del presentante. Lo prueba, además, el hecho de que estima que lo que el legislador debió hacer con el presentante es expulsarlo de los libros registrales, con lo cual, desde luego—y la conclusión es nuestra—, se resuelven de plano los problemas que su figura plantea en el caso de los títulos llegados por correo.

D) *Nuestra posición.*—Creemos que, en lo ya dicho, ha quedado de manifiesto. De todas formas, trataremos de resumirla. A nuestro juicio, no es necesario recurrir a ninguna ficción para «personalizar» la figura del presentante, como hacen LA RICA y ROCA. Tampoco estimamos que sea necesario recurrir a la idea de excepción a las reglas y requisitos generales del asiento de presentación o eliminar, por innecesaria, la figura del presentante, como opina BUENAVENTURA CAMY. Las opiniones de los tres ilustres tratadistas citados ponen de relieve que, cualquiera que sea el fundamento jurídico utilizado, es difícil prescindir de la fi-

gura del presentante, ni en general ni en particular en el caso de los títulos remitidos por correo. Y lo es porque el carácter rogado de nuestro procedimiento registral tiene una doble vertiente: el asiento de presentación y la solicitud de inscripción. La presentación no puede confundirse con la mera dejación del título en la oficina, ni siquiera cuando se haga bajo la apariencia meramente formal de un presentante. Hemos dejado anotado que la Jurisprudencia exige que conste la voluntad de los interesados o de sus representantes en el asiento de presentación; que, en opinión de LACRUZ, la presentación es un hecho material, pero de importantes consecuencias jurídicas; que don JERÓNIMO GONZÁLEZ afirmaba que en la presentación es frecuente que se involucren actos de consentimiento. Anotamos ahora, además, que para ROCA (41) la presentación no es solamente un acto material de mera entrega documental, propia de un simple mensajero, sino que necesitará de un *ánimus*: la intención de tal entrega. Es decir, la presentación requiere un sujeto de derecho que, de no ser el propio interesado en el título, mantiene con él esa mínima relación de servicios o de mandato de ejecución que, como hemos dicho, debe hacerse visible al Registrador.

Pues bien, el cartero no mantiene ninguna de esas relaciones; es un mero instrumento que utiliza el presentante para llevar el título a la oficina. A veces, el cartero, el correo, no es siquiera una persona, sino un puro medio mecánico. Hemos dicho *que utiliza el presentante*—y lo subrayamos—, porque, para nosotros, en efecto, el presentante es el remitente calificado como tal. Ni es necesario recurrir a ficción alguna ni es preciso suprimir ningún requisito. El presentante es el propio interesado que envía el título por correo o la persona a la que otorga mandato o cuyos servicios arrienda (v. gr., un gestor oficial) para que lo haga por él. Si del contenido del sobre o envío es positiva esa breve calificación que habitualmente precede a la extensión del asiento, la no presencia del remitente-presentante, a nuestro juicio y por todo cuanto queda dicho, no es obstáculo serio para poner en trámite de registro la titulación llegada por correo. Los obstáculos son de otro orden y a ellos nos vamos a referir a continuación.

2.º CUÁNDO DEBEN PRESENTARSE

Aceptado, por razones prácticas, que el Registrador puede decidir, a la vista del artículo 418-1.º R. H., la presentación de los títulos que acceden por correo a la oficina es obvio, como señala LA RICA (42), que,

(41) *Ob. cit.*, 6.ª ed., pág. 142 del tomo II.

(42) LA RICA: *Comentarios a la reforma...*, cit., pág. 218.

a pesar de ello, queda intacta «la justicia teórica del precepto prohibitivo». Esta justicia teórica se apoya, a nuestro juicio, en dos razones fundamentales: la importancia, aunque sólo sea formal, del llamado principio de prioridad; y el hecho cierto de que, al no estar el presentante presente en la oficina, y ni siquiera en el lugar del Registro, es el Registrador quien decide, además de la presentación misma, el día y hora del asiento, lo que puede colocarlo de hecho, es decir, independientemente de poner en duda su actuación de buena fe sino simplemente en el ejercicio de facultades que le han sido reconocidas por el Reglamento, en situación de recelo por parte de los titulares de documentos contradictorios (43).

El fondo de estas dificultades debe buscarse en el criterio seguido por el legislador para abrir la puerta del Registro de la Propiedad al correo, objetivo que era absolutamente necesario cubrir y, por tanto, digno de encomio. Y es que no se tuvieron en cuenta las fundamentales diferencias existentes entre el Registrador Mercantil y el de la Propiedad cuando el legislador hipotecario se limitó a copiar, como hemos visto, el texto mercantil. Si la admisión del correo, hecha de modo indiscriminado, no tiene mayores consecuencias para el Registro Mercantil, en el que aparece como característica la función de mera publicidad, es evidente que los importantes efectos sustantivos que la inscripción genera, a través de los principios de fe pública y legitimación registral, debieron imponer una mayor precisión en la regulación del problema cara al Registro de la Propiedad. Al menos, creemos que debió tenerse en cuenta la existencia de dos clases de correspondencia o correo: ordinaria y certificada. De la primera no queda constancia alguna, pero de la segunda existe la prueba del día de su entrega y la firma de la persona que la recibe. Y si se añade el acuse de recibo, el remitente puede tener un conocimiento relativamente rápido de la llegada a destino del título y de la fecha. Tal vez la triple opción concedida por el Reglamento al Registrador se hizo con la intención de que tuviera un ancho margen para decidir a la vista, precisamente, de las garantías intrínsecas de cada envío.

Puede decirse que, prácticamente, los sistemas hipotecarios más modernos y actuales, aunque no sean precisamente los de mayor desenvolvimiento técnico, pero que, con mayor o menor intensidad, formulan el principio de prioridad, aceptan la presentación de títulos remitidos por correo, si bien sobre las mínimas bases de garantía apuntadas. Vamos a

(43) Se podrá argumentar que si el presentante, residente en el lugar del Registro, utiliza los servicios de otra persona para llevar los títulos a la oficina, tampoco decide él la hora de la presentación. Nosotros pensamos que sí por el juego del recibo de presentación que puede reclamar el recadero en su nombre, conforme al artículo 417 R. H.

referirnos, como muestra, a dos de ellos, uno europeo y otro americano, o mejor dicho, hispanoamericano: el italiano y el mejicano.

A) *Sistema italiano*.—En el sistema italiano de folio personal, llamado por el Código civil de 1942 «Oficio del Registro Inmobiliario», si bien están perfectamente distinguidos el «Oficio de Registro», equivalente a nuestras Oficinas Liquidadoras, y la «Conservatoria», o propio Registro de la Propiedad, para poner en marcha el mecanismo registral no basta con presentar el título, sino que es necesario, además, acompañar y presentar al Conservador una solicitud llamada NOTA, en doble ejemplar, firmada por el interesado o por el presentante (el propio interesado, el Notario como autorizante de un acto público o por haber legalizado la firma de los otorgantes de escritura privada, la autoridad judicial si de ella dimana el título), en la cual se contengan los datos o circunstancias que reflejen la esencia del negocio jurídico que ha de publicar el Registro. Pues bien, la pretensión o solicitud del asiento tiene lugar por medio de la NOTA. Esta NOTA se presenta en el Libro-Registro general o de orden, ya se trate de peticiones de asiento de inscripción o transcripción, anotaciones, cancelaciones o simple pretensión de expedición de certificaciones. En su caso, se practicará luego el asiento en el respectivo Libro-Registro particular.

El sistema italiano sigue un criterio amplio en cuanto al presentante, pues del artículo 27 de la Ley sobre impuesto hipotecario de 1943 y del artículo 2.659 del Código civil se deduce que puede suscribir la NOTA el interesado o un encargado suyo. Lo que importa es que se presente en las horas de apertura al público. Indudablemente, cabe su aportación por correo, pues, a juicio de MARIANI, nada hay que lo impida y es uso frecuente efectuarlo así. Llegan por *correo certificado*, se les da acceso y por el propio medio se devuelve el ejemplar de la NOTA con el certificado al pie de haber sido extendida la formalidad precedente. Lo que es inexcusable es que el solicitante suscriba la NOTA: la solicitud de asiento en el sistema italiano es siempre expresa.

En Italia, por otra parte, como es sabido, coexiste con el sistema de transcripción el sistema tabular o de folio real, propio de las provincias de origen austríaco incorporadas al Reino italiano en la mitad del pasado siglo. Lo mismo que en el sistema de folio personal, se precisa la instancia del interesado por escrito (*domanda*) dirigida al juez tabular que, en el acto de la presentación y una vez puesto sobre la demanda o instancia el sello de presentación del Oficio tabular y la fecha, la presenta en el Diario (*Giornale*) y estampa sobre la demanda el número progresivo de dicho Diario, que va repetido en los documentos o títulos que

se acompañan a la demanda. Parece que no ofrece duda la utilización del correo certificado, tal como hemos visto para el sistema del folio personal (44).

B) *Sistema mejicano*.—En el Derecho mejicano, según COLÍN SÁNCHEZ (45), la prioridad es una manifestación de la legalidad del procedimiento, pero no un principio, sino una garantía procedimental, consecuencia del acto de presentación del documento que, si no reúne los requisitos legales exigidos, será rechazado (salida sin registro) y la prioridad se perderá. El solicitante de una inscripción, anotación o certificación puede ser todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir o el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate (art. 3.010 del Código civil para el Distrito y Territorios Federales). Más explícito en este sentido el Reglamento del Registro Público para el Estado de México (art. 21) dice que está facultado para pedir el registro de un documento inscribible el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes legítimos, el Notario que hubiere autorizado el acto y el secretario general de Gobierno, el Ministerio Público y los titulares de las oficinas fiscales... La realidad acusa que también los gestores u otros terceros se encargan a veces del trámite.

Presentado el instrumento cuya inscripción se pretende o el oficio solicitando constancias o certificaciones, el oficial de partes procederá a estampar en parte visible de dichos documentos el sello del reloj marcador que contiene, a más de los datos de identificación de la oficina, la fecha y la hora de presentación del documento respectivo. El oficial entregará a quien presente el documento una boleta firmada y con los mismos datos. Independientemente de lo señalado, los documentos deberán ostentar el número progresivo que les corresponda, según el orden de su presentación y, además, el sello indicador de la sección del Registro a que están destinados.

Pues bien, la solicitud de registro puede ser remitida con algún propio, por correo y aún en casos especiales se hace uso de la vía telegráfica. Generalmente se acude a estos medios cuando se trata de pedimentos o requerimientos de algunas autoridades, como el caso de los órganos jurisdiccionales—no se recurre aquí al auxilio de autoridades—cuando soliciten inscripción de cédulas hipotecarias, anotaciones de embargos, etc., o bien simplemente cuando piden informes sobre el estado de una finca.

(44) Los datos del sistema italiano han sido tomados del tomo II de la obra *El Registro de la Propiedad en los sistemas latinos*, publicación del Centenario de la Ley Hipotecaria de 1861 del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Madrid, 1967, págs. 65, 109, 127, 153 y ss.

(45) GUILLERMO COLÍN SÁNCHEZ: *Procedimiento registral de la propiedad*, Editorial Porrúa, S. A., México, 1972, págs. 53, 108, 117 y ss.

Asimismo, las autoridades administrativas solicitan por correo la información o servicio que desean obtener en la oficina del Registro. También el Ministerio Público se dirige al Registro por medio de oficio para hacerle conocer alguna determinación dictada a efecto de que en el orden registral se proceda, según el caso, como por ejemplo, cuando se trata de la averiguación de un delito.

En todas estas hipótesis, el oficial de partes recibirá el documento en la forma habitual, salvo que no utilizará boleta alguna para comprobar la entrada el documento, toda vez que, por regla general en estos casos, cuando se utiliza el correo, las piezas se envían *certificadas y con acuse de recibo*, siendo en la tarjeta respectiva que se devuelve al empleado de correos en donde el oficial de partes estampará su firma, el número de folio y el sello marcador; y la misma operación se llevará a cabo en el sobre que contenga los documentos remitidos y en su caso en los propios documentos. El asiento de presentación propiamente dicho y sobre la base de estos datos, se practica después.

3.º LA TRIPLE OPCIÓN DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO

BUENAVENTURA CAMY (46), de acuerdo con su postura disolvente de la figura del presentante, estima que debe relegarse a segundo plano y dársele más importancia al recibo justificador de la presentación. Es más —dice—, regulada hoy en forma tan acertada y minuciosa la remisión por correo de documentos de igual importancia que los que puedan ser presentados al Registro, como ocurre con ciertas notificaciones de carácter fiscal, con declaraciones tributarias para ciertos impuestos, con papeletas de votación en elecciones de los formantes de Colegios profesionales, etcétera, no vemos por qué no fue adoptada decididamente esta modalidad de presentación con plena eficacia a ese efecto, complementada incluso con otras variantes que pudiesen estimarse acertadas, como sería, por ejemplo, la de que la remisión por correo certificado pudiera efectuarse por un Notario que certificara brevemente sobre cuál fuera su contenido.

Es encomiable la actitud de CAMY en cuanto que, para facilitar la utilización del correo en la puesta en marcha del mecanismo registral inmobiliario, no duda en incorporar o solicitar la incorporación al Registro de las soluciones arbitradas para otros supuestos, trámites o expedientes administrativos. Sin embargo, no puede olvidarse que, en estos casos, se trata de asegurar o acreditar el envío en el punto de partida y en una fecha determinada, y lo que interesa garantizar, con vistas a la fe pública que el asiento de presentación pone en marcha, no es la partida sino

(46) *Ob. cit.*, tomo I, pág. 552.

la llegada del título y el primer trámite registral que provoque que es —o puede ser—, precisamente, el asiento de presentación.

En esta línea, nos parece modélica la práctica del Derecho mejicano a que acabamos de referirnos, con su creación del sello marcador, o reloj marcador, que consignado en el momento mismo de la entrega del título —pues la tarjeta acreditativa del acuse de recibo ha de devolverse simultáneamente—, garantiza al remitente el conocimiento exacto de la fecha y hora de llegada del título.

Igualmente, se pronuncia por la importancia decisiva del momento de la llegada y estima perturbador atender al de la partida, la Ponencia de la 3.^a Comisión del II Congreso Internacional de Derecho Registral en su intento de adaptar a nuestro Derecho la figura de la certificación registral con reserva de prioridad. Al plantearse, entre otros, el problema de si lo que se pretende es garantizar la prioridad únicamente durante el lapso de tiempo que transcurre desde que la escritura se firma hasta que su copia accede al Registro, considera que la perfección técnica de los medios mecánicos actuales de reproducción, la rapidez de los medios de comunicación y el deseo de que el Fisco, sin detrimento de sus derechos, permitiera la inscripción sin necesidad de una previa liquidación del impuesto, podrían contribuir a la inmediata llegada del título al Registro, ganando prioridad directa. Incluso podría adoptarse el sistema de otros países (v. gr., el llamado «aviso preventivo» del propio Derecho mejicano), mediante el cual el Notario o funcionario autorizante daría aviso al Registrador de la existencia del documento inmediatamente de formalizado y firmado éste; en Derecho español, según la Ponencia, sería potestativo que el funcionario lo remitiera, bien en mano o bien por correo urgente, por duplicado, para ser devuelto uno de ellos con la constancia de su recepción. En el intervalo entre el otorgamiento y la recepción de este aviso en el Registro cabría que se interfiriese otro título incompatible o preferente, pero no dejaría de ser un supuesto excepcional, poco frecuente en la práctica y, en definitiva, se habría mejorado bastante el sistema. Pero la Ponencia rechaza la norma de procedimiento administrativo relativa a la presentación sellada en oficinas de correos, o de la presentación presuntiva en el acto del otorgamiento, ya que entiende que «es preciso mantener rígidamente el principio de prioridad con base en los pronunciamientos del Registro, para evitar la condicionalidad y provisionalidad que se derivaría de admitir que esta prioridad pudiera obtenerse mediante la presentación de la escritura o de la comunicación en las oficinas postales o en la propia Notaría o en otras oficinas públicas, ya que ello provocaría que los documentos ingresados en el Registro estuvieran, durante un período de tiempo, en la incertidumbre de si llegaría o no otro con mejor preferencia, y daría lugar a cuestiones de colisión a discutir

judicialmente con la consiguiente falta de seguridad jurídica y desconfianza y desprestigio del sistema» (47).

Como resumen, en cuanto al Derecho español, nosotros enfocaríamos el problema en relación con la triple opción que el Reglamento concede al Registrador. Según el artículo 418-1.º R. H., como hemos venido repitiendo, el Registrador no está obligado a presentar los títulos recibidos por correo, pero podrá, según su personal criterio, hacer tres cosas o tomar tres resoluciones distintas: *a)* presentarlos y despacharlos; *b)* devolverlos, y *c)* conservarlos en su archivo a disposición de quien tenga derecho a ellos. Veámoslas por separado:

a) Presentar y despachar los títulos.—En nuestra modesta opinión sería de desear que, como *regla general*, el Registrador adoptara una postura de principio favorable a esta primera opción. Con ello, se sirve mejor al objetivo de la reforma del 44-46 y luego del Reglamento y su reforma de 1959 de facilitar la presentación mediante la utilización del correo. Si se superó el criterio prohibitivo del Reglamento de 1915 no parece lógico adoptar en la práctica una postura contraria, sino más bien favorable a la utilización de la facultad de presentar los títulos llegados por correo.

Independientemente de adoptar la regla general apuntada, creemos que, por razones obvias, el Registrador *debe* presentar y, si es posible, despachar los títulos o documentación llegada por correo en los siguientes casos, sin que pretendamos con esta enumeración agotar los supuestos:

1) Cuando el particular envía el título o documento utilizando la modalidad postal del correo certificado, con o sin acuse de recibo, pues en ambos casos queda constancia escrita y firmada de la recepción del envío por la oficina del Registro y de su fecha. Pensamos que el legislador debió imponer obligatoriamente la presentación cuando se utilizan estos medios—salvo la existencia de obstáculos de otro orden—que, al menos en cuanto a la fecha, si no en cuanto a la hora (en cualquier caso el sistema aquí también mejora), liberan de aquella posible injusta sospecha a que antes nos referíamos.

2) Cuando, aunque se utilice el correo ordinario, se acompaña en el sobre o envío una carta o escrito solicitando la presentación, o resulta así del propio documento.

(47) Cuando lleguen al Registro simultáneamente por correo dos títulos contradictorios, supuesto previsto para la presentación ordinaria por el artículo 426 del Registro Hipotecario, entendemos que no hay ninguna dificultad para presentarlos en la forma que previene el primer párrafo de dicho artículo. En cambio, para determinar su preferencia quizá sería justo atender, excepcionalmente en este caso, a la fecha de partida, a falta de acuerdo de los interesados, y no a la resolución de los Tribunales—o, al menos, antes de recurrir a ellos—que, en cualquier caso, difícilmente podrían dar prioridad al expedido después.

3) Cuando, presentado en forma un título, se hubiese suspendido la inscripción por observarse defecto subsanable, habiéndose extendido las correspondientes notas a que se refieren los artículos 105 y 106 R. H. y posteriormente se envían por correo los documentos que la subsanación exija, cuya aportación, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, ha de hacerse constar por nota marginal, según el artículo 97 R. H.

4) Abundando en el supuesto anterior, cuando se envíe por correo la instancia subsanatoria a que se refiere el artículo 110 R. H., por no ser necesario para la subsanación documento público u otro medio especialmente adecuado.

5) Cuando se trate del edicto que publica la inmatriculación de fincas y que, con la correspondiente diligencia del secretario del Ayuntamiento, éstos devuelven habitualmente por correo (art. 298 R. H.), y que ha de presentarse junto con el título, normalmente ya en el Registro.

6) Cuando los documentos son remitidos por un gestor oficial.

7) Cuando proceden de una Notaría.

8) En relación con el número anterior, CAMY (48) recoge un supuesto concreto que, desde luego, compartimos. Estima que cuando se trata de la inscripción forzosa de los documentos comprensivos de derechos reales sobre fincas sujetos a concentración parcelaria, la obligación que se impone a los Notarios autorizantes de «remitirlos» al Registro de la Propiedad respectivo, les autoriza a hacer dicha remisión por correo, pero entiende que no será potestativo para el Registrador el admitirlo a efectos de su conservación en el archivo o el presentarlo, sino que ineludiblemente deberá presentar dichos documentos.

9) Cuando se trata de instancias para la expedición de certificaciones y el particular remitente solicita la presentación conforme al párrafo segundo del artículo 416 R. H. Es de observar que el artículo 418 originario del R. H. del 47 hablaba de la no obligación de los Registradores a presentar los títulos que «para su inscripción» reciban por correo y el texto vigente, en cambio, ha suprimido dicha expresión. Es decir, que tratándose de estas instancias parece que debían ser presentadas obligatoriamente, si así se solicitaba al enviarlas por correo, al no tratarse de títulos destinados a la inscripción.

10) Cuando la inscripción sea solicitada por correo por autoridades que no residan en el lugar del Registro y el Registrador no haga uso del derecho a exigir la vía reglamentaria prevista en el párrafo 2.º del artículo 418 R. H., como dijimos ampliamente más arriba.

(48) *Ob. y tomo cit.*, pág. 552.

b) *Devolverlos*.—Si, como hemos dicho, en nuestra opinión, la regla general debe ser la presentación, siempre que sea posible, de los títulos llegados por correo, lógicamente pensamos que tanto este supuesto como el siguiente deben considerarse excepcionales.

En consecuencia, siempre que esa mínima calificación del sobre o envío que, como hemos reiterado, suele preceder a la presentación, sea negativa, el Registrador, si los datos del envío lo permiten, debe devolverlo a su punto de partida y no limitarse a conservarlo en la oficina en espera de su reclamación por alguien. Incluso creemos que, al devolver el título o documento, debe advertir los obstáculos que impiden la presentación. Además de razones de cortesía, consideraciones de ética profesional así lo aconsejan.

c) *Conservarlos en el archivo a disposición de quien tenga derecho a ellos*.—Solamente cuando no sea posible ni presentar ni devolver los títulos llegados por correo debe, en nuestra modestísima opinión, seguir el Registrador esta tercera y última opción. Y ello ocurrirá en casos realmente excepcionales, como por ejemplo, cuando el sobre o envío carezcan de remitente y no sea posible descubrirlo del examen de su contenido.

VIII. FINAL

Como final de este trabajo o estudio y sin insistir en los aspectos condicionantes o relacionados con el tema, sino atendiendo exclusivamente a lo que pudiera ser expresión de una futura práctica, resumiríamos las ideas expuestas en las siguientes conclusiones:

1.^a La regulación actual del Reglamento Hipotecario sobre la presentación en el Registro de la Propiedad de los documentos o títulos que llegan por correo es insuficiente y puede y debe ser mejorada.

2.^a De Derecho constituido y en tanto esa mejora se produce, sería conveniente plantear las tres posibilidades del artículo 418-1.º R. H. no como tres opciones de las que el Registrador puede libremente elegir una y desechar las otras dos, sino más bien como un orden de prelación que ha de seguir en su actuación: presentar; si no es posible, devolver; y, si tampoco es posible la devolución, conservar los títulos a disposición de quien tenga derecho a ellos.

3.^a Una futura regulación del problema debe partir de la necesidad de admitir ampliamente, no sólo el correo, sino cualquier medio técnico mediante el cual puedan llevarse al Registro los títulos, documentos o datos base del asiento de presentación.

Al hablar de *datos*, nos referimos a la posibilidad de incorporar algún día a nuestro sistema instrumentos técnico-jurídicos ya aceptados por otros países, como el llamado aviso preventivo, la certificación registral con reserva de prioridad bajo alguna de sus modalidades, etc.

4.^a En la admisión de esos medios técnicos y su regulación debe satisfacerse, junto a la conveniencia de agilizar el trámite de la presentación, la necesidad de respetar los principios fundamentales del sistema y de no plantear dudas sobre la actuación o influencia del Registrador en la determinación de la prioridad.

5.^a El correo certificado ofrece amplias garantías para constatar, tanto la llegada del sobre o envío como su fecha. En cuanto a la constancia de la hora y el rápido conocimiento por parte del remitente de los datos cronológicos de la presentación, pueden lograrse con la aplicación combinada de la modalidad de correo certificado con acuse de recibo y algún medio mecánico similar al sello o reloj marcador del Derecho mejicano. La futura y ya inaplazable mecanización de nuestros Registros abona esta solución.

6.^a El correo ordinario no satisface las mínimas exigencias de la prioridad formal y puede hacer equívoca la actuación del Registrador, incluso dando por supuesta una diligencia normal en la apertura del sobre o envío y en la retirada, en su caso, de los mismos de la Oficina de Correos. En consecuencia: no debe obligarse al Registrador a presentar los títulos o documentos llegados por este conducto. Mejor: podría arbitrase una norma que le obligue a devolver el envío, si es posible, advirtiéndole la necesidad de utilizar el correo certificado.

ANTONIO MANZANO SOLANO

Registrador de la Propiedad
Seminario de Derecho Hipotecario
de Extremadura

Zafra-Fuente de Cantos, mayo 1975.