

Notas para una teoría general de la extinción de asientos registrales

A Luis-Carlos Boullosa.

El título IV de la Ley Hipotecaria regula la materia prima relativa a la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas y, concretamente, sus artículos 76 y 77 señalan las bases generales del sistema al afirmar que: «Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de transferencia del dominio o del derecho real inscrito a favor de otra persona», y que: «Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.»

Resulta, pues, de estos dos artículos que son cuatro las causas extintivas de las inscripciones y anotaciones: la cancelación, la inscripción de transferencia, la conversión y la caducidad.

Si toda clasificación es arbitraria, en el sentido de que podemos elegir libremente los criterios diferenciales, la contemplación de los artículos 76 y 77 de la Ley nos impone dos clasificaciones de los modos de extinción de los asientos registrales, que pudiéramos denominar legales por estar ambas basadas directamente en preceptos de tal naturaleza. La primera de ellas agruparía las causas de extinción en la siguiente dicotomía:

Modos de extinción de las inscripciones	{ Inscripción de transferencia Cancelación
Modos de extinción de las anotaciones	{ Conversión Cancelación Caducidad

La segunda las agruparía de esta otra forma:

Modos comunes de extinción	Cancelación									
Modos especiales de extinción	<table><tr><td rowspan="2">{</td><td>Inscripciones ..</td><td>Ins. de transferencia</td></tr><tr><td>Anotaciones ...</td><td><table><tr><td>{</td><td>Conversión</td></tr><tr><td></td><td>Caducidad</td></tr></table></td></tr></table>	{	Inscripciones ..	Ins. de transferencia	Anotaciones ...	<table><tr><td>{</td><td>Conversión</td></tr><tr><td></td><td>Caducidad</td></tr></table>	{	Conversión		Caducidad
{	Inscripciones ..		Ins. de transferencia							
	Anotaciones ...	<table><tr><td>{</td><td>Conversión</td></tr><tr><td></td><td>Caducidad</td></tr></table>	{	Conversión		Caducidad				
{	Conversión									
	Caducidad									

Sin embargo, estas clasificaciones, aunque basadas en criterios legales, son muy poco fecundas, pues ni resultan sistemáticas ni exhaustivas. No resultan sistemáticas porque en base a ellas no se adquiere ningún conocimiento respecto al distinto valor jurídico de las causas de extinción, y no resultan exhaustivas porque, por una parte, no recogen todos los tipos de asientos que pueden ser objeto de extinción (1) y, por otra parte, porque no agotan todas las causas de extinción ni para las inscripciones, ya que omiten la caducidad, ni para las anotaciones, ya que omiten la anotación de transferencia (2). Quizá por estas insuficiencias la doctrina ha ensayado diversos tipos de clasificaciones basados en criterios distintos.

ARAGONÉS (3), a quien sigue MORELL (4), tras señalar que «es de absoluta necesidad que cuando una inscripción no represente la realidad de los hechos quede muerta y se borre», precisa que una inscripción deja de representar, deja de ser reflejo de lo real:

- 1.º Cuando se ha practicado indebidamente.
- 2.º Cuando carece de efectos jurídicos.
- 3.º Cuando es errónea.

CAMPUZANO (5), por su parte, basándose, al estudiar las causas de extinción de las inscripciones, en un criterio de normalidad, agrupa la extinción de este tipo de asientos de la siguiente forma:

(1) Esta es una objeción que puede oponerse a todo el título IV de la Ley y que puede estar basada en la rúbrica general del mismo.

(2) SANZ, A., en su obra *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, Edit. Reus, Madrid, 1945, pág. 335, comentó ya esta limitación en su exégesis al artículo 77 de la Reforma de 1944—arts. 76 y 77 de la actual Ley—, señalando que “las causas de extinción que recoge el artículo 77 (para las anotaciones) no son las únicas, como tampoco lo son las que el párrafo primero recoge para las inscripciones, pero son las más frecuentes y las más características”.

(3) ARAGONÉS, P.: *Compendio de Legislación Hipotecaria*. Establecimiento Tipográfico de J. Ratés. Madrid, 1909, pág. 260.

(4) MORELL, J.: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Edit. Reus, Madrid, 1917, pág. 368, vol. III.

(5) CAMPUZANO, F.: *Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria*, Edit. Reus, Madrid, 1941, vol. I, pág. 80 y vol. II, pág. 570.

Extinción de inscripciones	{	Causas normales	{	Subjetiva: Ins. de transferencia
		Causas anormales ...		Objetiva: Cancelación
				Nulidad por razón del fondo
				Nulidad por razón de la forma

En cambio, refiriéndose a las causas de extinción de las anotaciones preventivas abandona como criterio clasificador el de la normalidad para limitarse a una simple enumeración, y así señala la conversión, la anotación de transferencia, la caducidad y la cancelación por cumplimiento del fin de la anotación o por consentimiento del favorecido por ella.

Entre los autores modernos, ROCA (6) ha criticado la enumeración de los artículos 76 y 77 de la Ley por estimar que hay más causas extintivas de las inscripciones y anotaciones preventivas que las que señalan ambos artículos, y, en cambio, no lo es verdaderamente la segunda que indica el primero de ellos, y ha apuntado, sin criterio clasificativo, las siguientes causas de extinción: la cancelación, la conversión, la rectificación, caducidad, nulidad, renuncia y, a veces, agotamiento del contenido específico de algún asiento. Lo que no puede admitirse—dice ROCA—como causa de extinción de inscripciones o anotaciones preventivas es la transferencia del dominio o derecho inscrito o de lo anotado a favor de otra persona (7).

Sin embargo, todas estas clasificaciones y enumeraciones adolecen, en nuestra opinión, del defecto general de involucrar dos conceptos que deben ser cuidadosamente separados: el de modos de extinción y el de causas de extinción, ya que de su diferenciación depende, en gran parte, la posibilidad de elaborar una teoría sistemática y constructiva de la extinción de los asientos registrales (8).

Sin pretender un estudio exhaustivo de la materia, pero con un mínimo de rigor filosófico-jurídico, podemos afirmar que aunque el concepto de modo puede ser contemplado desde muy diversos puntos de vista—metafísico, semántico, lógico y aun jurídico—, en todos ellos está presente como nota connotativa común la idea de «forma o manera

(6) ROCA, R. M.: *Derecho Hipotecario*, Edit. Bosch, Barcelona, 1968, volumen III, pág. 166.

(7) LA RICA, R.: *Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria*, Edit. Aguilar, Madrid, 1945, pág. 122, critica igualmente el artículo 76 de la Ley Hipotecaria por estimarlo incompleto, señalando que “puesto que la Reforma ha admitido en régimen transitorio la caducidad de ciertas inscripciones (las de hipoteca), podía haber incluido también en el primer párrafo del artículo 77 la caducidad como medio en determinados casos de extinción de la inscripción”.

(8) No ajeno a esta distinción se mueve el pensamiento de LA RICA, *ob. y loc. cit.*, quien afirma que “la caducidad no es realmente medio formal de extinción de un asiento, sino causa jurídica determinante de su extinción, que ha de provocar un asiento o una nota de cancelación”.

de manifestarse una cosa». El concepto de modo es importante, como afirma FERRATER MORA (9), porque permite establecer—mediante la distinción llamada modal—distinciones entre una entidad y algunas de sus manifestaciones reales. Es decir, que los modos son las distintas maneras bajo las cuales puede manifestarse una entidad, las modificaciones reales que el ente puede adoptar, y desde este punto de vista, los modos de extinción de los asientos registrales entrañan las formas o maneras de manifestarse la entidad extinción de asientos.

La causa, por el contrario, hace referencia únicamente al motivo o razón de una entidad y, en su consecuencia, refiriéndola a la teoría de la extinción de los asientos registrales, su connotación queda limitada a los motivos por los cuales se produce una extinción de asientos.

Los modos, pues, hacen referencia a las modificaciones reales que puede adoptar la entidad extinción, mientras que las causas hacen referencia a los motivos objetivos por los cuales aquélla se produce.

Instrumentando estas dos ideas dentro del sistema hipotecario podemos afirmar que la extinción de los asientos se inicia por la concurrencia de una causa de extinción, que produce el efecto típico de la extinción del asiento; pero esta extinción necesita una manifestación externa, una realidad que la haga visible y cognoscible por todos; esta manifestación externa es el modo de extinción. Esquemáticamente, la extinción de un asiento del Registro puede representarse en la siguiente serie:

CAUSA ————— EFECTO ————— MODO

La veracidad de este planteamiento se comprueba contratando el modelo construido con los supuestos concretos recogidos en la ley. Así, si tomamos, a título de ejemplo, el supuesto recogido en el número 1 del artículo 79 de la ley, vemos que en él se cumplen los tres momentos de la serie señalada: una causa de extinción, la desaparición por completo del inmueble; un efecto típico, la extinción del asiento, y, en fin, un modo de hacer constar registralmente la extinción, la cancelación.

De esta forma, modos de extinción de los asientos registrales sólo existen en nuestro Derecho los tres siguientes: cancelación, conversión e inscripción o anotación de transferencia (10). Causas, sin embargo, existen muchas más; causas son todos los supuestos de nulidad de asien-

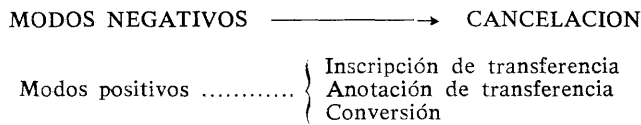
(9) FERRATER MORA, J.: *Diccionario de Filosofía*, Edit. Sudamericana, 5.^a edición, Buenos Aires, 1965, voz modo.

(10) La Resolución de 22 de julio de 1874 mantuvo también esta concepción restrictiva al expresar que las inscripciones y anotaciones se extinguen por la transmisión del derecho inscrito, por la conversión de las anotaciones en inscripciones y por la cancelación. Eliminaba, como vemos, la caducidad entre los medios de extinción de asientos. Véase igualmente las Resoluciones de 26 de julio de 1876 y 25 de febrero de 1878.

tos, caducidad, extinción de fincas o derechos inscritos, rectificación del Registro, etc.

En este sentido resultan, pues, criticables los artículos 76 y 77, ya que ni recogen todas las causas de extinción de asientos, con lo cual resultan incompletos, ni incluyen solamente los modos de extinción, con lo cual resultan acientíficos, sino que, por el contrario, enumeran, junto a los modos de extinción propios, una causa: la caducidad, y esto no debe admitirse en una ley siquiera con mínimas aspiraciones técnicas, toda vez que la caducidad no puede bajo ningún criterio estricto ser incluida dentro de los modos de extinción de los asientos (11).

Podemos, pues, concretar los modos de extinción de los asientos registrales a los ya dichos de cancelación, conversión e inscripción o anotación de transferencia, y si elegimos para su clasificación como criterio distintivo el de sus distintas consecuencias jurídicas, podemos agruparlos en el siguiente esquema:



Denominamos modos positivos a aquellos que extinguen los asientos registrales haciendo o bien que el derecho contenido en ellos pase a un nuevo titular, o bien transformando el asiento que extinguen en otro nuevo afianzando la cobertura formal del derecho registrado. Denominamos negativos, por el contrario, a aquellos que extinguen el asiento sin ulteriores pronunciamientos en torno a los derechos recogidos en él. Los positivos entrañan la modificación de una situación registral; los negativos, su eliminación; aquéllos permiten que el asiento extinguido continúe formando parte del historial jurídico de la finca, mientras que éstos

(11) Y es que, como ya hemos puesto de manifiesto anteriormente, para que alguna modificación real de una entidad pueda ser calificada como modalidad de la misma es necesario que constituya una forma o manera de existir ésta, es preciso que sea una manifestación real de la misma, y la caducidad no es ninguna forma de manifestarse la entidad "extinción" de asientos, pues requiere como complementaria un modo: la cancelación. Y esto resulta verdadero aun cuando la Resolución de 9 de noviembre de 1955 determine que la caducidad produce la extinción de los asientos sin necesidad de operación registral, y por ello, aunque no se haya extendido la nota marginal correspondiente, el asiento caducado no podrá producir efectos, pues la producción o no de efectos es cuestión distinta de la relativa a los modos de extinción de asientos registrales, y, además, porque basta un somero examen de los textos legales para comprobar cómo éstos imponen la cancelación en todos los supuestos de asientos caducados. Vid. artículo 107 de la Ley y 206, número 12, y 298 del Reglamento.

suponen la supresión absoluta del asiento, tanto en el orden del pasado como en el del futuro.

Expuestas así las bases y motivaciones de nuestra concepción de los modos de extinción de los asientos del Registro y su distinción de las causas pasamos a estudiar particularmente cada uno de ellos, comenzando nuestra exposición por los que hemos denominado negativos.

MODOS NEGATIVOS DE EXTINGUIR LOS ASIENTOS DEL REGISTRO: LA CANCELACION

Ideas generales

BARRACHINA (12) afirma que la palabra cancelación está tomada de la latina *cancellatio*, que significa limitación o término de los campos; sin embargo, este significado primero puede precisarse aún más acudiendo a otros textos. Así, el diccionario latino español de RAIMUNDO MIGUEL (13) puntualiza que *cancellatio* proviene, a su vez, del verbo *cancello*, cuya primera acepción tiene el sentido de rodear de una reja, zarzo o balaustrada, y en su segunda acepción equivale a tachar el signo de un instrumento público, anularlo. Si contemplamos la palabra sin contexto, cualquiera de estas dos significaciones es igualmente válida, porque ambas forman parte del campo semasiológico del término; pero utilizándola en un contexto jurídico es evidente que la segunda de las acepciones es más apropiada, aunque de todas formas este precedente latino no pueda fundar el contenido jurídico del vocablo, pues éste, en su evolución y cristalización científica, ha experimentado un proceso de pérdida de parte de su significado originario y de concreción en término técnico jurídico, cuyo verdadero sentido es el único que puede importar a una indagación hipotecaria.

Como punto de partida para un estudio del significado jurídico procede examinar el uso y sentido atribuido al término por los tratadistas hipotecarios; procede, en definitiva, estudiar el término dentro de un contexto jurídico, pues ya es sabido que en los lenguajes naturales el significado de las expresiones depende tediosamente del contexto (14).

(12) BARRACHINA, F.: *Derecho Hipotecario y Notarial*, Armengot e Hijos, Castellón, 1910, pág. 287.

(13) MIGUEL, R.: *Diccionario latino-español*. Voz "cancello".

(14) MATES, B.: *Lógica matemática elemental*, trad. esp., Edit. Tecnos, Sociedad Anónima, Madrid, 1970, pág. 89.

ARAGONÉS (15) hace equivalente la palabra «cancelación» a borrar y hacer morir las inscripciones.

BARRACHINA (16) entiende que cancelar es como pasar la esponja total o parcialmente sobre la inscripción feneciendo ésta.

MORELL (17) considera que cancelar es siempre romper, anular, borrar, extinguir, dejar sin efecto algo anterior preexistente, ya se refiera al derecho mismo o al asiento en que este derecho aparecía consignado.

ROCA (18) estima como válida la equivalencia: cancelar/desregistrar, y que el asiento de cancelación «borra o aniquila formalmente la existencia del asiento cancelado, es decir, a los solos efectos tabulares, con el resultado de quedar los mismos como si dejaran de publicar con valor jurídico lo que registralmente consta en los libros, esto es, como si lo registrado dejara de estarlo a pesar de existir la materialidad documentada del asiento cancelado» (19), e igualmente, que «la cancelación desinscribe» (20).

Antes de sacar ninguna conclusión de este primer acercamiento al contexto jurídico debemos completarlo, para un estudio global del sentido del término, con una referencia al uso jurisprudencial del mismo; pero para no hacer excesivamente monótona esta indagación vamos a limitarnos a la enumeración de dos únicos paradigmas, ya que en ellos late la concepción general de toda la jurisprudencia sobre la materia. Son éstos: la resolución de 27 de diciembre de 1945 y la sentencia de 28 de octubre de 1963.

La primera de ellas expresa que los efectos de la cancelación no son otros que «tachar, borrar o dejar hipotecariamente sin vida los derechos inscritos» (21).

La segunda sostiene que la «cancelación es la extinción de la inscripción, que deja sin efecto o produce el aniquilamiento de un asiento del Registro».

(15) ARAGONÉS, P.: *Ob. cit.*, pág. 294. Literalmente dice este autor que "sentado que la inscripción, mientras subsista, produce efectos, es de absoluta necesidad que cuando esta inscripción no representa la realidad de los hechos, cuando no sea fiel reflejo de lo que es, quede muerta y se borre, que a tanto equivale la frase cancelación".

(16) BARRACHINA, F.: *Ob. cit.*, pág. 283.

(17) MORELL, J.: *Ob. cit.*, pág. 369.

(18) ROCA, R. M.: *Ob. cit.*, pág. 236, vol. III.

(19) ROCA, R. M.: *Ob. y loc. cit.*, pág. 234.

(20) ROCA, R. M.: *Ob. y loc. cit.*, pág. 242.

(21) El párrafo completo de esta Resolución reza como sigue: "En buenos principios hipotecarios no parecen admisibles cancelaciones sujetas a limitación o condicionamiento, ya que los asientos de esta clase, por su carácter absoluto, por su finalidad y por sus efectos, que no son otros que tachar, borrar o dejar hipotecariamente sin vida los derechos inscritos, no consienten la simultaneidad de la extinción y la existencia."

Como puede observarse, todos estos usos y significaciones, tanto doctrinales como jurisprudenciales, incluyen como sustancia semántica común el tema «borrar» o «eliminar» una situación registral previa, y en este orden de ideas puede considerarse la cancelación como equivalente al acto de borrar una situación registral, de desinscribir, tipificando, pues, la cancelación, y diferenciándola de los demás modos de extinción de los asientos registrales la nota de borrar y tachar.

El asiento posterior de transferencia y la conversión, como hemos de ver más ampliamente, extinguen los asientos, pero no en el sentido de hacerlos desaparecer del folio registral, sino en el de dejarlos subsistentes, al menos; en el sentido de integrar el contenido o historial jurídico de la finca, aunque de hecho y *strictu sensu* carezcan de vigencia actual. Las cancelaciones, por el contrario, los hacen desaparecer, tanto en orden al presente como al pasado. Un asiento cancelado es como si nunca hubiera existido, pues el asiento de cancelación se une al asiento cancelado formando un todo indivisible, que hace, además, que el conjunto entero deba estimarse como no existente y como si nunca hubiera existido a todos los efectos legales. La cancelación es, por tanto, el modo más fuerte de extinción de los asientos.

Ahora bien, esta primera noción de la cancelación, nacida de un mero acercamiento semántico-contextual, debe ser completada con una investigación de tipo sistemático, es decir, una investigación que incluya la cancelación dentro del total sistema hipotecario, pues sólo en virtud de ella podremos comprender la finalidad, funcionamientos y relaciones que la unen a los demás elementos del conjunto.

En nuestro Derecho, el sistema hipotecario ha sido concebido como un universo superpuesto o añadido al de la realidad, un universo que tomando a ésta como modelo pretende reflejar todas sus mutaciones jurídicas a base de construir un conjunto de operaciones formales simétricas con las modificaciones del mundo real. De esta manera, paralelamente a los estados de nacimiento y extinción de los derechos propios de la realidad, el sistema hipotecario ha construido los estados límites de «lo inscrito» y «lo cancelado» y dos operaciones formales que producen ambos estados: la inscripción y la cancelación.

De esta forma, dentro del sistema, la cancelación enriquece extraordinariamente su contenido, pues de simple estado de borrado o tachado pasa a significar, además, la operación formal que produce aquel estado; aparece así dentro del sistema como portadora de una denotación múltiple, pues comprende dentro del campo de extensión de sus significaciones, por una parte, la idea de un asiento del registro de carácter negativo,

un modo de hacer constar formalmente la extinción de otros, y, por otra, una operación registral creadora de estado: lo cancelado.

El estado de cancelado y su complementario, el estado de inscrito, constituyen los estados finales del movimiento de reflexión del universo real en el universo formal, y que aun siendo estados de reflexión, dada la independencia con que nuestro Derecho ha construido el sistema hipotecario, adquieren virtualidad propia y se constituyen en entes vivientes *per se*, en entidades que cierran el sistema registral en sus límites superior e inferior, y cuya delimitación exige un estudio conjunto con su concepto complementario, ya que ambos, constituyen lo que los matemáticos denominarían un grupo cíclico de dos elementos, en el que cada uno de sus componentes adquiere significado en función del otro.

En este orden de ideas, si superponemos al lenguaje natural un lenguaje formal y denominamos al estado de inscripción «estado p» o simplemente «p», el estado de cancelación necesariamente—por todo lo que llevamos expresado—debemos denominarlo «estado no p» o simplemente «—p». Ambos estados «p» y «—p» son estables en cuanto que sin una fuerza exterior que los modifique subsisten indefinidamente, pero ambos son transformables, puesto que cada uno de ellos puede dar paso a su complementario, toda vez que lo inscrito puede ser cancelado, y lo cancelado o desregistrado, inscrito. Ahora bien, para que una de estas transformaciones pueda tener lugar es necesario que entre en juego una operación de cancelación o inscripción.

Para desmontar el mecanismo de estas operaciones y comprobar su funcionamiento pormenorizado y formalizado vamos a seguir fundamentalmente las ideas de VON WRIGHT relativas a la lógica del cambio y de la acción. Propone VON WRIGHT un formalismo especialmente adaptado a las expresiones indicativas de un cambio y así señala: «Digamos que 'p' significa que una determinada ventana está abierta. — p entonces significa que esta misma ventana está cerrada (no abierta). — pTp de nuevo significa que la ventana ha sido abierta; en sentido estricto: que un mundo en que esta ventana está cerrada cambia o se transforma en un mundo en que esta ventana está abierta. Análogamente, pT — p significa que la ventana está siendo cerrada (se está cerrando). Podríamos decir también que — pTp describe el suceso llamado la apertura de la ventana, y que pT — p describe el suceso llamado el cierre de la ventana» (22).

Aceptando este lenguaje formal para nuestro estudio tendríamos

(22) VON WRIGHT, H.: *Norma y Acción. Una investigación lógica*, traducción española, Edit. Tecnos, Madrid, 1970, pág. 47. Véase también del mismo autor *An essay in Deontic Logic and the general theory of action*. Acta Philosophica Phennica. Fascículo XXI. North Holland Publishing Company. Amsterdam, 1972, especialmente en sus págs. 37 y ss.

que el hecho de inscribir un título o derecho en el Registro podría simbolizarse de la siguiente manera:

— pTp

Es decir, un estado de derecho no inscrito, un estado — p, se transforma en un estado de derecho inscrito, es decir, en un estado «p». La fórmula — pTp reflejaría la entera operación registral, mientras que la letra «p», el último término de la fórmula, expresaría el estado final del proceso.

De manera análoga, el supuesto de cancelación sería una operación que presentando una estructura similar a la anterior, toma como estados previo y final de la misma los complementarios de la anterior, es decir, un estado «p» como previo, y un estado «— p» como final. Esto es:

pT — p

Los estados finales del movimiento de transformación son, como vemos, los ya conocidos convencionalmente como los de inscrito y cancelado, aunque su presentación sea ahora simbólica, y la operación que conduce de uno a otro es una única operación—la denominaremos operación T para no salirnos de la simbología iniciada—que destruyendo o borrando totalmente un estado registral previo lo sustituye por otro de signo opuesto. La unicidad de la operación y la interdefinibilidad de los estados se comprueba fácilmente si sometemos un estado cualquiera a un doble proceso de transformación, pues de la misma manera que cerrar una ventana para volver a abrirla a continuación es regresar al estado inicial, inscribir para inmediatamente cancelar es volver a un estado de no inscripción. El conjunto de esta doble operación sucesiva podemos representarla de la siguiente forma:

$$(-pTp) \cdot (pT - p) \quad (23)$$

en la que se ve que el estado final y el inicial es idéntico (24).

(23) Esta doble transformación se observa dentro del sistema hipotecario en el supuesto, por ejemplo, de inmatriculación de fincas en base al artículo 205 de la Ley y su cancelación posterior en el caso de acreditarse la publicación del edicto.

(24) CAMY, B.: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Pamplona, 1969, pág. 575, vol. I, se mueve en un orden de ideas no muy lejano al nuestro, pues al hablar del asiento de inscripción afirma: "se ha dicho incluso que la legislación hipotecaria lo utiliza—se refiere al asiento de inscripción—en significados bastante distintos entre sí, según el artículo de que se trate, y este reproche hay que reconocer que es fundado hasta cierto punto, ya que, sobre todo, las cancelaciones han sido comprendidas dentro del término inscripciones al ser utilizado éste en la mayoría de los preceptos, si bien hay que reconocer que ello puede ser debido a que

Por todo lo dicho podemos considerar la cancelación como un término para expresar abreviadamente la operación «T», que actuando sobre un estado de registro positivo da lugar a la destrucción de éste y a su sustitución por otro negativo, es decir, podemos aceptar como válida la siguiente definición formalizada:

Def. Cancelación = $pT - p$

En ella están presentes los dos aspectos que hemos venido distinguiendo dentro del concepto de cancelación: operación registral que destruye un estado del Registro, si contemplamos la totalidad de la fórmula, y la cancelación como estado de cancelado, si contemplamos únicamente el segundo término de la misma. Una objeción general podría oponerse a todo este planteamiento y es la de que hemos tratado unitariamente los estados negativos de Registro no distinguiendo que éstos pueden tener un doble origen: abstención de inscribir o cancelación de lo inscrito, y este doble origen puede imponer distintas consecuencias jurídicas.

En nuestra opinión, creemos que no existe base jurídica suficiente para atribuir distintos efectos a ambos estados negativos, pues tanto de la investigación semántica como de la jurídico contextual obtuvimos como significado de la palabra cancelación el de «borrar», «tachar» o «desinscribir», y si éste ha de ser el resultado del término, el resultado de la operación de cancelar es el de producir el estado de «tachado», «borrado» o «desinscrito», y entre lo no inscrito y lo «borrado» o «desinscrito» no existe diferencia de estado, sino de actividad que los origina: una abstención, en el primer supuesto, y una acción, en el segundo, y en el plano formal a un mismo estado registral se han de atribuir idénticos efectos jurídicos, cualquiera que sea el comportamiento humano que lo haya originado.

EXTENSION DE LAS CANCELACIONES

Si en el plano de la connotación las cancelaciones remiten a la operación «T», que aplicada a un estado positivo de Registro lo destruye dando paso a un estado negativo, desde el punto de vista de la

inscripciones y cancelaciones no sean más que dos aspectos o caras de un mismo asiento principal: uno el aspecto positivo y otro el negativo", y más adelante, página 576, que "no es posible diferenciar las inscripciones de las cancelaciones, sino sólo porque aquéllas tienen un contenido positivo que en éstas se transforma en negativo".

extensión de la operación, en una primera aproximación, puede decirse que las cancelaciones se predicán de toda situación positiva, es decir, que se pueden aplicar a un estado de inscripción, anotación preventiva e incluso de asiento de presentación y nota marginal.

La Ley Hipotecaria dedica a las cancelaciones el título VI y aunque su rúbrica general menciona únicamente las inscripciones y anotaciones preventivas, la aplicación de este modo de extinción de asientos es más extensa, pues en otros lugares de la Ley y el Reglamento se hace referencia expresa a la cancelación de notas marginales y asientos de presentación (25).

Para determinar, pues, la extensión de las cancelaciones es necesario concretar cuáles son los presupuestos que éstas requieren para que entre en juego el efecto extintivo que las caracteriza, y en este sentido se puede señalar un único presupuesto: la preexistencia de un estado registral previo y positivo.

Dice MORELL (26), en este orden de ideas, que «para declarar la muerte de un derecho es preciso que en el Registro conste su existencia, esto es, aparezca con vida. Consecuencia de tal principio es que no se puede cancelar una inscripción que en el Registro existió, pero que en el mismo Registro se declaró la extinguida», y este párrafo, una vez sustituida la frase «declarar la muerte de un derecho» por la más apropiada de «declarar la muerte de un asiento», toda vez que la muerte de los derechos se desarrolla en el plano del derecho sustantivo, resulta esclarecedor, pues delimita el área de aplicación de la cancelación remitiéndola a la esfera de la extinción de estados positivos de Registro.

Esta necesidad y dependencia de la cancelación de un estado positivo de Registro puede expresarse simbólicamente en la siguiente expresión:

$$(pT - p) \Rightarrow p$$

Es decir, que la transformación de un estado positivo de Registro a otro negativo puede tener lugar si sólo existe un estado previo positivo.

Ahora bien, como dentro de los dos estados registrales límites, el positivo y el negativo, se comprenden diversas subclases, puesto que el estado positivo incluye los de inscrito, anotado y de nota marginal, y el

(25) Así, el artículo 107 de la Ley sanciona que “transcurridos sesenta días desde la vigencia del asiento de presentación sin haberse tomado anotación preventiva, subsanado los defectos, interpuesto recurso ni formulada consulta sobre liquidación del impuesto, se cancelará de oficio y por nota marginal el asiento de presentación”, y el 189 del Reglamento que “las notas marginales que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos se cancelarán por medio de otra nota marginal, extendida lo más cerca posible de la nota que se cancele”.

(26) MORELL, J.: *Ob. cit.*, pág. 371, vol. III.

negativo, los de cancelado y extinguido por inscripción o anotación de transferencia y por conversión, es preciso examinar cada uno de estos estados como posibles constitutivos previos sobre los que actúe una cancelación, y puesto que los positivos no plantean ningún tipo de problema, pues, evidentemente, todos ellos pueden constituir el presupuesto que una cancelación exige, vamos a fijarnos exclusivamente en los negativos.

CANCELACION DE ASIENTOS EXTINGUIDOS POR INSCRIPCION O ANOTACION DE TRANSFERENCIA O POR CONVERSION

En nuestra construcción, la extinción por inscripción o anotación de transferencia y por conversión se diferencia de la extinción por cancelación en el plano de los efectos, pues un asiento extinguido por cancelación es un asiento borrado, un asiento no existente a todos los efectos legales, mientras que un asiento extinguido por conversión o por transferencia, como veremos más adelante, continúa integrando el contenido del Registro. Esta dualidad de situaciones en el plano de la teoría implicaría que no exista nada intrínsecamente contradictorio en la cancelación de asientos extinguidos por conversión o por transferencia —cancelación de estados negativos débiles—, ya que éstos, en virtud de la operación canceladora desaparecerían completamente de los libros registrales. Sin embargo, en el plano del Derecho positivo, basado éste únicamente en la dicotomía de asiento vigente y asiento extinguido y, por tanto, en los estados límites positivo y negativo, una vez obtenido un estado negativo, cualquiera que sea el modo que éste haya adoptado para su manifestación carece de sentido someterlo a una operación de cancelación. Así lo reconoció expresamente, para las inscripciones extinguidas por transferencia, la Dirección General en distintas resoluciones, entre las que podemos señalar como más representativas las de 5 de abril de 1881, 21 de noviembre de 1884, 21 de junio de 1889, 26 de junio de 1916 y 29 de enero y 8 de agosto de 1940. Y esta doctrina, aunque se refiere exclusivamente a las inscripciones extinguidas por transferencia, puede igualmente aplicarse a los asientos extinguidos por conversión, toda vez que la *ratio legis* es idéntica.

LA OPERACION DE CANCELACION Y LOS ASIENTOS CANCELADOS

Los estados negativos que podemos denominar «fuertes» pueden tener su origen en una abstención de inscribir o bien en una operación de

cancelación, y aunque los efectos jurídicos generales de uno y otro no presentan diferencias, en la materia que ahora vamos a estudiar su distinto origen adquiere una importancia, siquiera leve y transitoria. Así, si el supuesto de someter a un estado negativo nacido de una operación de cancelación previa a una nueva operación de cancelación carece de sentido y hasta pudiera sostenerse es lógicamente imposible, pues el resultado que se pretende obtener ya está obtenido, cuando se trata de estados negativos nacidos de una mera abstención de inscribir, la Dirección General ha sostenido una curiosa doctrina, que permitió la cancelación de asientos no practicados, a condición de que previamente se practicaran las inscripciones, y esto a través de dos soluciones distintas:

1) Efectuar previamente la inscripción en virtud de los títulos adecuados para ello y acto seguido proceder a su cancelación. Esta postura fue adoptada por la resolución de 20 de julio y 11 de septiembre de 1863, 7 de diciembre de 1863 y 14 de febrero de 1871.

2) Efectuar la inscripción en virtud de los mismos títulos en los que se solicitaba la cancelación. Esta postura fue mantenida por la resolución de 21 de marzo de 1864 y por el artículo 6 del Decreto de 22 de diciembre de 1868.

Esta doctrina, aunque paradójica, no rompe la estructura general del sistema, pues no postulaba someter a un estado negativo de Registro una pura y simple operación de cancelación, sino que, por el contrario, imponía el camino indirecto de destruir el estado negativo para obtener uno positivo e inmediatamente destruir este último.

La operación, en su complejo funcionamiento, podía representarse en la siguiente fórmula:

$$(\neg pTp) \cdot (pT \neg p)$$

El resultado final de la operación completa es el mismo que existía en su comienzo, pero entre uno y otro se han sucedido dos operaciones «T», que complementándose han mantenido sin variación el estado registral.

El fundamento de tan compleja doctrina jurisprudencial y legal debe buscarse en el hecho de que tratándose de los primeros años de vigencia de la Ley Hipotecaria coexistían con la legalidad nueva implantada numerosas situaciones nacidas bajo el sistema anterior de clandestinidad y, por tanto, coexistían hipotecas inscritas con no inscritas—y lo mismo sucedería con los demás tipos de gravámenes—, considerándose entonces más conveniente cancelar expresamente aquellas hipotecas que, aunque no inscritas, existían en la realidad, que adoptar el sistema de igno-

rarlas por no estar inscritas, ya que esto podía inducir a confusiónismo y vacilaciones. Pero hoy, superado plenamente el período transitorio, carece de sentido mantener la teoría.

Cuestión íntimamente ligada con las anteriores es la denominada convencionalmente de cancelación de una cancelación, es decir, de no cancelar asientos cancelados, sino de cancelar propiamente una cancelación, de extinguir una cancelación.

Si acudimos a la legalidad vigente, la posibilidad de este tipo de transformaciones es evidente, ya que el artículo 103 de la Ley determina que toda cancelación practicada con omisión de los requisitos que en el mismo se indican devendrá nula, y ante un asiento nulo, el artículo 53 del Reglamento impone como norma general su cancelación.

Ahora bien, estos supuestos plantean dentro de la construcción que estamos realizando un problema de indudable importancia, pues admitir pura y simplemente la cancelación de una cancelación resulta contradictorio con el axioma aceptado de que la operación de cancelación sólo puede tener lugar respecto de estados positivos de Registro — $(pT - p) \rightarrow p$ —; por tanto, es preciso hacer algunas puntualizaciones, que permitan mantener la consistencia del sistema.

Para nosotros, ya lo hemos expuesto, la operación «T» es una única operación con dos resultados opuestos, según la situación registral previa que tome como punto de partida, y que aun siendo una única operación, la contemplación de los dos opuestos estados registrales que en ella se producen ha llevado convencionalmente a atribuirle dos denominaciones distintas, según el estado final que se produzca: inscripción, si es positivo, y cancelación, si es negativo. Esta unidad de la operación «T» y la dualidad de los estados que en ella se originaban nos sugirió su expresión formal bajo las dos fórmulas de pTp y $pT - p$, para los dos supuestos de inscripción y cancelación.

Pues bien, partiendo de estos presupuestos podemos estimar que la dificultad que parecen oponer las cancelaciones de cancelaciones nace de una defectuosa o incompleta comprensión de la primera de estas fórmulas.

Es un principio de lógica elemental que una fórmula puede presentarse bajo diversas visualizaciones o representaciones gráficas, siempre que todas ellas tengan el mismo valor de verdad. En su consecuencia, la fórmula pTp admite, en virtud de la regla de la doble negación, junto a la representación ya conocida, esta otra manifestación: $pT - -p$, la cual es equivalente en todo a la anterior, pues si la primera significa que un estado negativo se transforma en otro positivo, la segunda expresa

que un estado negativo se transforma en otro no negativo, lo cual no son, sin duda, más que dos maneras de decir la misma cosa, aunque la segunda resulte más artificiosa.

De estas dos representaciones gráficas de la misma fórmula, la segunda, sin duda, corresponde a la operación de cancelar una cancelación, puesto que lo que en esta operación se produce es la destrucción de un estado negativo, y esta destrucción sólo puede tener como resultado la creación de un estado positivo que le sustituya. En su consecuencia, esta transformación, aunque se denomine convencionalmente cancelación de una cancelación, en el fondo es una operación de inscripción.

EFFECTOS DE LAS CANCELACIONES

El efecto general de las cancelaciones es que constituyen un modo de extinguir los asientos o estados registrales (27), pero esta extinción está modalizada por los efectos jurídicos que produce, y puesto que hemos venido distinguiendo entre operación de cancelar y estado de cancelado debemos estudiar los efectos desde estos dos puntos de vista.

La cancelación, como operación registral, produce, como efecto primigenio, el de destruir un estado registral: de la misma forma que inscribir es la actividad que conduce al estado de inscrito, cancelar es la actividad cuyo estado final es el de cancelado. Se inscribe por medio de una inscripción y se cancela por una cancelación. La inscripción es la operación que realiza la función positiva; la cancelación, la que realiza la negativa: borrar los asientos del Registro, y sus efectos son todos negativos, pues aunque, como expone LÓPEZ DE HARO (28), las cancelaciones hacen «quizá *ipso facto* que renazca o acrezca otro derecho anterior inscrito», este renacimiento no es efecto directo de la cancelación, sino solamente su reflejo, reflejo que nace de la supresión de una titularidad. Es decir, se trata de un efecto de salto atrás, pues la cancelación, al extinguir un estado registral, da lugar al nacimiento de un estado anterior si éste existiera, pero frente al estado registral al que se aplica, la extinción es completa, y su desaparición del Registro, total.

(27) En nuestra opinión, decir que algo es un modo de extinguir un asiento del registro equivale a afirmar que es un modo de extinguir un estado registral, pues, en definitiva, un asiento no es otra cosa, sino la manera de reflejarse un estado. El concepto de asiento debe estimarse como meramente material y connotar únicamente el medio de representar un estado registral y la forma convencional de efectuar aquélla; desde el momento que se hable de efectos jurídicos se estará ya en otro plano: el de los estados registrales.

(28) LÓPEZ DE HARO: *Tratado de Legislación Hipotecaria*, Edit. Reus, Madrid, 1918, pág. 143.

Aplicada una operación de cancelación a un estado de Registro positivo, éste desaparece completamente de los libros, de tal forma que su contenido ya no podrá servir de fundamento ni siquiera para la calificación registral de un título (resolución de 12 de julio de 1956).

Como estado, el de cancelado comparte con el de inscrito el carácter de definitivo, absoluto y principal (29), pero se diferencian por su contenido específico, ya que el primero lo tiene positivo, mientras que el segundo lo tiene negativo. El estado de cancelado, además, no admite condicionamiento ni limitación alguna (30).

La cancelación, tanto como operación registral como en su consideración de estado registral nacido de aquélla, manifiesta sus efectos exclusivamente en la esfera formal, y si se siguen algunas consecuencias de Derecho sustantivo éstas son impuestas por la Ley como una manifestación más del ideal de isomorfia entre el Registro y la realidad que se quiere mantener por el sistema, pues, como afirma ROCA, «la vida o subsistencia del derecho inscrito es, pues, en cierta manera, independiente de la cancelación del asiento que lo publica...», y que «hay cierta autonomía entre la entidad registral (asiento) y la entidad jurídica propiamente dicha (derecho real), pudiéndose desconectar fácilmente el derecho inscrito de su cobertura registral».

MODOS POSITIVOS DE EXTINGUIR LOS ASIENTOS DEL REGISTRO: LA INSCRIPCION DE TRANSFERENCIA

Junto a la operación registral, que entraña una ruptura o aniquilamiento de una situación previa—cancelación—, existen otros dos tipos de operaciones, que extinguiendo, igualmente, los estados registrales previos no los borran totalmente, sino que éstos continúan integrando el contenido del Registro en cuanto sirven de apoyo y fundamento para un adecuado juego de los principios hipotecarios. Estas operaciones son las que hemos denominado modos positivos de extinción de asientos: la inscripción o anotación de transferencia y la conversión. En ambos

(29) ROCA, R. M.: *Ob. cit.*, pág. 236, vol. III, atribuye a las cancelaciones un carácter accesorio en oposición a las inscripciones, a las que atribuye un carácter principal; pero para nosotros no resulta evidente esta característica, sobre todo desde el punto de vista funcional, pues entendemos que es tan principal la operación de llevar al Registro un derecho como aquella otra que lo hace salir de él.

(30) Vid. la Resolución de 27 de diciembre de 1945, ya citada.

supuestos, la extinción se produce no por destrucción del estado previo y su sustitución por el correlativo opuesto, sino por adición de otro positivo, que tomando su sustancia y fundamento en el precedente, lo extingue.

Estudiando, en primer término, la operación de transferencia podemos afirmar que ésta, en su consideración del modo de extinguir asientos registrales, requiere como presupuesto dos estados de registro positivos y una relación—relación de transferencia—que los una.

Evidentemente, si contemplamos una serie registral nos encontramos con una sucesión de estados ligados entre sí por relaciones de modificación jurídica. Propiamente, cada estado se liga al que le precede modificando bien el elemento base de la relación, es decir, la finca; bien el elemento jurídico, o sea, el derecho amparado en él, o bien el elemento subjetivo, esto es, el titular de la relación jurídica (32). Ahora bien, como la operación de extinción por transferencia se caracteriza por extinguir un estado registral en virtud de la adición de otro posterior, que modifica al primero, resulta ineludible hacer algunas consideraciones en torno a las modificaciones jurídicas que un estado registral puede experimentar como consecuencia de la adición de otro posterior.

Tres elementos principales pueden distinguirse en un estado registral: la finca, el derecho y el titular, y cada uno de ellos puede, a su vez, ser objeto de modificaciones de diversa índole. Así, el elemento finca puede experimentar alteraciones que aumenten su extensión, la disminuyan o, en fin, la hagan desaparecer por completo; en estos supuestos, el asiento posterior se relaciona con el anterior modificando el elemento físico, el soporte de los derechos, y las operaciones registrales a efectuar serían entonces la inmatriculación o la cancelación total o parcial. El elemento derecho, a su vez, puede experimentar transformaciones que le lleven bien a su desintegración en derechos limitados, a su ampliación, o bien a su extinción total o parcial, y las operaciones registrales serían entonces la inscripción de los derechos limitados creados, una inscripción de ampliación o bien una cancelación. Y, en fin, el elemento titular puede ser objeto igualmente de una modificación, que se concrete en la sustitución de un titular por otro nuevo. Pues bien, esta modificación meramente subjetiva es la que constituye la extinción de asientos por transferencia.

Esquemáticamente, todas estas modificaciones pueden reflejarse en el siguiente cuadro:

(32) Vid. CAMY, B.: *Ob. cit.*, pág. 745, vol. V.

ELEMENTOS DEL ASIENTO PREVIO	MODIFICACIONES	NATURALEZA ASIENTO POSTERIOR
Finca	{ Aumento	Inmatriculación
	{ Disminución	Cancelación parcial
	{ Desaparición	Cancelación total
Derecho	{ Desmembración	Inscripción
	{ Ampliación	Inscripción ampliación
	{ Extinción	Cancelación
Titular	Cambio	Inscripción transferencia

Pues bien, para determinar en qué consiste este modo de extinguir estados registrales, que actúa por la mera modificación del elemento subjetivo del estado previo, debemos estudiar esa típica relación que liga a los asientos, relación que ya hemos denominado de transferencia.

La denotación del término transferencia es muy amplia, pues comprende los actos y efectos de transportar una cosa de un lugar a otro, traspasar a otro un derecho, extender la significación de una voz para que designe figuradamente otra distinta (33), pero su connotación, al menos su connotación convencional técnico-jurídica, limita extraordinariamente esta amplitud. En este sentido, transferir es únicamente trasladar un derecho de un titular a otro con total abstracción del elemento volitivo, del sujeto transferente y del adquirente.

Si esta idea la ponemos en relación con el artículo 76 de la Ley Hipotecaria, el asiento posterior de transferencia debe connotar únicamente a aquel asiento o estado registral que siendo posterior a uno dado y de la misma naturaleza que éste recoge, en su fondo, una modificación meramente subjetiva del anterior. Resultan, pues, tres notas típicas, que caracterizan la operación de transferencia de los derechos inscritos:

Identidad formal de los estados registrales.

Modificación subjetiva del estado previo.

Identidad de los demás elementos constitutivos del estado.

La identidad en la naturaleza formal de los estados registrales es una exigencia ontológica de la operación de transferencia. La esfera jurídica de la extinción de los asientos en su aspecto positivo viene determinado por dos modos irreductibles: la inscripción de transferencia y la conversión. Pues bien, es exigencia de la conversión, como veremos detalladamente más adelante, la supresión de una causa de inseguridad jurídica nacida de la propia naturaleza del asiento mediante la creación de otro nuevo distinto formalmente de aquél, mientras que la inscripción poste-

(33) Vid. CASARES, J.: *Diccionario Ideológico de la Lengua Española*. Voz transferir.

rior de transferencia exige la perfecta identidad de los asientos, rigiendo como principio el que cualquiera que sea la especialidad del derecho registrado, para que el cambio de su titularidad entrañe una operación de transferencia, es necesario que el nuevo estado registral creado posea la misma estructura formal que aquél, y esto porque mientras la conversión es concebida como un modo extintivo nacido del lado formal de la relación, es decir, del plano del asiento propiamente dicho, la inscripción de transferencia, sin dejar de ser un modo extintivo de estados registrales, es entendida desde el plano de los elementos de contenido de la situación.

El artículo 76 de la Ley Hipotecaria sanciona esta identidad de estados registrales en la operación de transferencia al afirmar que «las inscripciones no se extinguen... sino... por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito», y poniendo en relación este artículo con el 77 de la misma Ley hay que entender que ambas menciones al término inscripción deben referirse exclusivamente a las inscripciones propiamente dichas, es decir, las inscripciones con asiento registral típico, y no mera referencia a cualquier tipo de asiento registral, y esto significa, en definitiva, una delimitación formal del área de desenvolvimiento de la operación de transferencia, pues una inscripción sólo extingue otra inscripción anterior, pero no otro tipo de asiento registral, con lo cual la relación de transferencia se configura como una relación entre iguales, a diferencia de las que se originan en las demás operaciones extintivas de asientos, que son fundamentalmente relaciones entre estados registrales de desigual rango, naturaleza y valor jurídico.

La segunda de las notas señaladas para calificar la operación de transferencia fue la modificación subjetiva del estado previo. Dos cuestiones se plantean al estudiar esta nota: la primera es determinar si esta alteración de titularidades requiere una relación jurídica inmediata entre los titulares de cada estado registral, y la segunda, determinar si en la operación de transferencia tendrá alguna trascendencia la voluntad de los titulares de cada estado. Comencemos nuestro examen por la primera de ellas.

De la inmediatez (34) puede hablarse en dos sentidos: en sentido formal y en sentido material. En sentido formal, la inmediatez hace referencia a relación entre estados registrales, y en este sentido existe

(34) He tenido que recurrir a la introducción del neologismo "inmediatez" por no haber encontrado una palabra completamente adecuada a la idea que quería expresar. "Inmediatez", ni siquiera es necesario indicarlo, hace referencia a la cualidad de inmediato.

en todos los supuestos de inscripción de transferencia, pues únicamente exige que entre el estado registral, que consagra una titularidad, y el siguiente, que consagra otra distinta, no se interponga ningún otro. En sentido material, la inmediatez hay que referirla al contenido de los asientos y estimar que existe cuando el titular de un estado de Registro es sustituido por otro en virtud de una relación jurídica en la que únicamente ellos hayan formado parte.

Un ejemplo aclarará el planteamiento. Dada una serie de estados registrales:

A ————— B ————— C ————— D

Si suponemos que cada uno de los titulares ha adquirido en virtud de un negocio jurídico celebrado con su antecesor, la relación de cada uno de éstos entre sí será inmediata, tanto formal como materialmente. Si, por el contrario, imaginamos que la cadena de inscripciones está rota por haber acudido al Registro alguna de las transmisiones intermedias, es decir, si a A suceden, pero no inscriben, B y C, al inscribir D su título—para lo cual necesitará reanudar el tracto sucesivo interrumpido—se encontrará materialmente sucediendo a C, de quien ha adquirido su derecho, pero formalmente será a A a quien suceda en la cadena registral. Materialmente, la sucesión será C-D, pero formalmente será A-D.

Inmediatez material y formal pueden, pues, no coincidir y la cuestión que esta discrepancia plantea es determinar si en la operación de transferencia es necesario que la inmediatez sea material y formal o bastara una de ellas únicamente.

La Ley Hipotecaria no proporciona criterio alguno de solución, pues se limita a enunciar la inscripción de transferencia como una de las formas de extinguir las inscripciones sin desarrollar este modo extintivo en ninguna norma específica. Sin embargo, contemplando el fenómeno de transferencia desde un punto de vista finalista y global, es decir, desde el punto de vista del funcionamiento de la operación, podemos llegar a una primera solución, y es que dado que la operación de transferencia ha sido concebida como un modo de extinguir estados registrales deben prevalecer las consideraciones formales sobre las materiales.

Descartando, pues, la inmediatez material resta únicamente determinar si puede, igualmente, prescindirse de la formal. En nuestra opinión, esto no es posible, toda vez que al construir la teoría de extinción de los estados registrales y preguntarnos cuál sea el estado registral que

extingue el posterior de transferencia hay que admitir que será el inmediato anterior incompatible y vigente (35).

Así, dada una serie sucesiva de asientos registrales:

A ————— B ————— C ————— D

La técnica registral exige que D extinga a C, y éste, a su vez, a B, y B a A, y esto porque la extinción supone la existencia, supuesto que sólo puede darse en el último asiento de la cadena, y por ello sólo a éste podrá extinguir el inmediato posterior que en el futuro le suceda.

La segunda de las cuestiones que hemos suscitado hacía referencia a las posibles consecuencias que el elemento voluntad pueda tener en la operación de transferencia, es decir, si es necesario que la transferencia del derecho de un titular a otro ha de ser voluntaria o basta simplemente que sea mera transferencia, esto es, paso del derecho.

Dados los términos estrictamente formales de toda la materia de extinción de estados registrales creemos que no existe campo alguno para que la voluntad desempeñe un papel determinante, y es que ni desde el punto de vista semántico—del latín *transferre*, pasar o llevar una cosa desde un lugar a otro—ni desde el punto de vista institucional puede estimarse a la voluntariedad como nota connotativa del término transferencia. Además, la cuestión relativa a los asientos o estados registrales y a los efectos que éstos han de producir es una cuestión de Derecho público (36), y de la misma manera que no pueden crearse nuevos tipos de asientos distintos a los reconocidos en la Ley, tampoco pueden atribuirse a éstos efectos distintos a los reconocidos por ésta. En su consecuencia, si el artículo 76 de la Ley sanciona la inscripción de transferencia como modo de extinguir las inscripciones, al no hacer ningún tipo de puntualización hay que aceptar que toda inscripción en la que se recoja una transferencia en la titularidad de otra anterior extinguirá ésta, cualquiera que sea la causa que la hubiera motivado y el papel que en ella haya desempeñado la voluntad de los titulares.

La última nota con que hemos calificado la operación de transferencia imponía la identidad de los demás elementos que intervienen en la operación. Esta nota implica que contemplada la operación de transferencia en su estricta virtualidad extintiva de estados registrales sólo la titularidad de éstos debe experimentar modificación, permane-

(35) La incompatibilidad y la vigencia son presupuestos de la operación de transferencia, pues sólo se puede extinguir lo que no está previamente ya extinguido—propriadamente lo que está vigente—y lo que sea incompatible con el estado anterior, pues si los estados no resultan incompatibles no se extinguen y pueden ambos quedar subsistentes.

(36) Vid. Resolución de 4 de mayo de 1916.

ciendo los demás elementos sin cambio (37). Así, dada una situación registral determinada, la operación de transferencia modifica la titularidad, pero mantiene la identidad del derecho amparado por los asientos y la entidad física sobre la que ésta recae. Esta identidad viene impuesta por la consideración general de que toda la operación desarrolla su eficacia extintiva basada en la idea de incompatibilidad de titularidades.

EFFECTOS JURIDICOS DE LA OPERACION DE TRANSFERENCIA

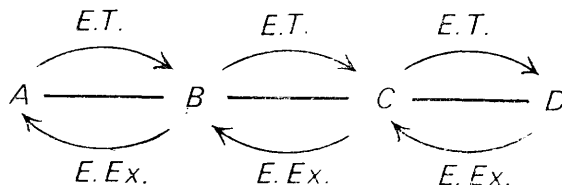
La operación de transferencia produce dos efectos distintos, pero íntimamente ligados:

- a) Un efecto traslativo innovativo: el contenido del estado registral se vierte en otro inmediato posterior que se crea.
- b) Un efecto extintivo: el estado registral vacío de contenido actual se extingue.

Este complejo efecto, que denominaremos, abreviadamente, traslativo-extintivo, se produce por movimientos cíclicos, que comprenden pares ordenados de asientos. Así, dada una serie abierta de asientos:

A ————— B ————— C ————— D

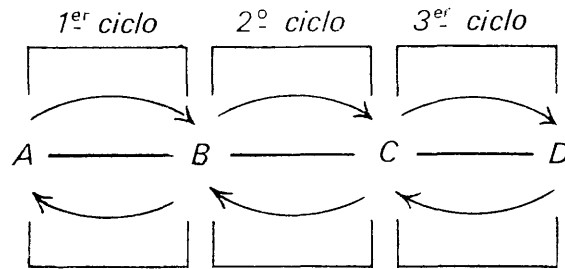
el efecto traslativo-extintivo se manifiesta de la siguiente forma:



Como puede verse, el efecto traslativo es un movimiento positivo hacia el futuro, mientras que el efecto extintivo es un movimiento que mira al pasado para extinguir la situación registral que le precede. Cada complejo traslativo-extintivo constituye un ciclo que conjuga un par

(37) No desconocemos la existencia de supuestos en los que, junto a una modificación de la titularidad, existe una alteración física de la finca inscrita —caso de una compraventa en la que, además, se hace constar un exceso de cabida—; sin embargo, estos supuestos no alteran en nada lo que llevamos expuesto porque en ellos la finca, aunque de mayor cabida, conserva su identidad, y además porque el efecto extintivo del estado registral anterior se produce por la transferencia y no por el exceso de cabida.

ordenado de estados registrales, de tal forma que el esquema completo de la operación de transferencia podría representarse entonces de la siguiente manera:



En él se ve que cada ciclo es completo en sí mismo, pero deja abierta la serie para que nuevos ciclos puedan sucederle, lo cual implica que la cadena registral no se cierra en su último extremo, sino que permanece abierta para que nuevos eslabones, nuevos estados registrales, se vayan sucediendo.

Si ahora, para mantenernos dentro del universo construido al estudiar la operación de cancelación, sustituimos la serie A, B, C, D, por la p, p₁, p₂, p_n, y la relación entre estados, representada por flechas, la denominamos «Tt»—transformación por transferencia—, el esquema anterior, que describía los efectos principales de la operación de transferencia, puede representarse en la siguiente serie:

$$(pTt p_1) \cdot (p_1 Tt p_2) \cdot (p_2 Tt p_3) \dots\dots\dots (p_{n-1} Tt p_n)$$

En ella se comprueba el carácter positivo de toda la operación registral, pues partiendo de estados positivos los sustituye por otros igualmente positivos de la misma naturaleza, que toman su fundamento y virtualidad en el precedente al que extinguen.

La operación «Tt» se configura así como una operación registral compleja, pues junto a la creación de un estado positivo de registro produce indirectamente la creación de otro negativo. De este doble resultado interesa aquí, dada la orientación general de este estudio, fijarse únicamente en su efecto extintivo, y concretamente, en determinar si el efecto extintivo que en él se produce es semejante al nacido de una operación de cancelación.

La mayor parte de la doctrina hipotecarista, aunque involucrando los conceptos de extinción de derechos y estados registrales, sostuvo que la extinción que se producía en las operaciones de cancelación y trans-

ferencia eran esencialmente distintos. Así, BARRACHINA (38) afirmó que las transferencias del dominio y de derechos reales «presuponen un derecho existente con estado hipotecario, merced al cual se prolonga, operándose un cambio de personas. El vendedor, por ejemplo, cede su puesto al comprador; éste continúa en el dominio de la cosa con todos los derechos que la integran. Aquí no hay más que un cambio de dueño», y respecto a las cancelaciones, que «en las cancelaciones el derecho no se prolonga, no hay ese cambio de personas, sino que se pasa la esponja total o parcialmente sobre la inscripción, feneciendo ésta en el primer caso y quedando lisiada en el segundo, de que es signo revelador la nota puesta al margen del asiento respectivo extendido en debida forma».

Desde el punto de vista formal encuentra BARRACHINA (39) otra diferencia importante cuando dice que «por virtud de la transferencia se practica la oportuna inscripción a nombre del adquirente del inmueble o derecho real, en tanto que por mérito de la cancelación se practica un asiento especial o la oportuna nota marginal, esta última prevenida en el artículo 91 del Reglamento».

ARAGONÉS (40), en quien la defectuosa terminología está aún más patente, señala que «en la cancelación por transferencia el derecho queda vivo; la inscripción en su fondo está vigente; el derecho que ella representa queda en igual forma y con los mismos efectos que en la nueva inscripción; la cancelación es sólo parcial y se refiere únicamente al sujeto, a la persona a cuyo favor estaba constituido el derecho, quedando borrado este ser, y en su lugar ha venido un nuevo propietario; aquél ha muerto y ha perdido su personalidad, que ha venido a sustituirla otro ser u otra persona», y en cuanto a las cancelaciones propiamente dichas afirma: «La cancelación significa no sólo que el sujeto ha perdido el derecho, sino también que este derecho ha quedado extinguido y, por consecuencia, los efectos son los naturales a la muerte o desaparición del sujeto y de la cosa.»

MORELL (41), por su parte, expresa que «uno y otro medio—la cancelación y la transferencia—representan pérdida de derechos; pero la pérdida en la cancelación significa al mismo tiempo la extinción de ese derecho, mientras que en la transferencia, el derecho, aun perdido para el transmitente, no se extingue, sino que subsiste a favor de la persona del adquirente».

(38) BARRACHINA, F.: *Ob. cit.*, pág. 283.

(39) BARRACHINA, F.: *Ob. cit.*, pág. 284.

(40) ARAGONÉS, P.: *Ob. cit.*, pág. 294.

(41) MORELL, J.: *Ob. cit.*, pág. 370, vol. III.

Con tecnicismo más apropiado y refiriéndose principalmente a los asientos registrales, CAMPUZANO (42) manifiesta que «en virtud de la transferencia se extingue el asiento a favor del transferente y, por tanto, la inscripción como continente; pero el derecho subsiste y se mantiene vivo en la otra inscripción que ha de practicarse a favor del que adquiere...; en la cancelación no sólo desaparece el continente o inscripción en que constan, sino que, igualmente, desaparece el contenido, o sea, el derecho inscrito».

Y, en fin, CAMY (43) precisa que «los efectos de la extinción por cambio de titularidad sólo son extintivos en cuanto a ella, pero conservativos en todo lo demás».

Para nosotros, la diferencia debe buscarse únicamente desde el punto de vista formal, desde el plano de la extinción de estados registrales, y en esta esfera la operación de cancelación y la operación de transferencia se diferencian en la modalidad de extinción que producen, pues la segunda implica que un asiento previo vacío de contenido físico y jurídico actual ha de estimarse sin vigencia, pero integrando el contenido de los libros registrales como apoyo y antecedente de los asientos que le suceden y presupuesto necesario para el pleno desenvolvimiento y funcionamiento del sistema hipotecario. Por el contrario, la primera, como ya hemos expuesto más ampliamente, implica desregistración, eliminación de los libros hipotecarios. Gráficamente y utilizando los términos biológicos a que tan aficionados eran los primitivos tratadistas de Derecho inmobiliario, podemos decir que en la extinción por transferencia el estado registral queda muerto, pero su cadáver permanece en el Registro, mientras que en la extinción por cancelación el asiento queda muerto y se hace desaparecer su cadáver (44).

Esta permanencia en los libros de lo extinguido por transferencia se comprueba si descendemos del plano teórico al plano legal, pues en éste podemos comprobar cómo la Ley no prescinde de los asientos que han sido extinguidos por transferencia. Así, a título de ejemplo, podemos citar, entre otros muchos, los dos siguientes casos:

(42) CAMPUZANO, F.: *Ob. cit.*, pág. 571, vol. I.

(43) CAMY, B.: *Ob. cit.*, pág. 749, vol. V.

(44) Nuestra distinción entre los efectos jurídicos de una y otra forma de extinción permite superar la dificultad expresada por ROCA (*ob. cit.*, pág. 169, volumen III) de que no sabe “comprender cómo la transferencia de derechos inscritos puede constituir causa extintiva de los asientos registrales”, pues ella nace de un planteamiento en que se trata unitariamente al género “extinción de estados registrales”, atribuyéndose a la extinción unos y únicos efectos, cualquiera que sea la operación formal que la haya producido. Basta modular el género extinción de asientos en distintas especies según los efectos jurídicos que cada una produzca para que dejen de tener sentido las críticas y recelos expresados por ROCA.

1.º El artículo 35, que al regular la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito determina qué plazo de posesión se computará sumando al tiempo de vigencia del asiento la del correspondiente a los antecesores de quien traiga causa. Estos asientos de sus antecesores son, evidentemente, estados registrales extinguidos por transferencia.

2.º El párrafo 2.º del número 4.º del artículo 51 del Reglamento, que determina que: «Cuando los requisitos de los números anteriores —se refiere a los datos de descripción, medida superficial, etc.— constaren ya en inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender, no se repetirán en éste si resultaren conformes con los títulos que los motiven.» También en este supuesto se trata de asientos que han de estimarse extinguidos por transferencia, y si se admitiera que la extinción por transferencia y por cancelación produjera el mismo efecto de borrar el estado registral, de desinscribirlo, carecería de sentido hacer referencia a ellos, pues lo desinscrito no puede producir ningún efecto.

La Dirección General no se ha pronunciado sobre la cuestión relativa a los efectos de la extinción de estados registrales por transferencia, aunque del hecho de haber reconocido como dos modos distintos y no subsumibles de extinción, la transferencia y la cancelación (45), podría sostenerse que si se trata de dos modos independientes y distintos de extinción de asientos registrales, la modalidad de extinción que producen debe ser también distinta e independiente.

LA EXTINCION DE ANOTACIONES PREVENTIVAS POR TRANSFERENCIA

Hasta ahora nos hemos referido a la extinción de las inscripciones por transferencia sin hacer alusión alguna a la cuestión relativa a si otros estados registrales distintos de la inscripción pueden ser extinguidos de la misma manera; por ello se impone ahora pasar a determinar el área de su extensión, comenzando primeramente por estudiar si es o no posible extinguir anotaciones por anotación de transferencia.

(45) Vid. Resoluciones de 22 de julio de 1874, 26 de julio de 1876 y 25 de febrero de 1878, citadas en otro lugar. Una excepción la constituye la Resolución de 22 de mayo de 1943, que ha introducido un confusionismo en la materia al involucrar los conceptos de extinción por transferencia y por cancelación. Así dice esta Resolución que "...por haberse materialmente cancelado el asiento extinguido... en virtud de la nueva inscripción de compraventa...", en la que se comprueba cómo aplica indiscriminadamente el término cancelación a asientos que técnicamente deben estimarse extinguidos por transferencia.

Las Leyes Hipotecarias de 1861 y 1909 dedicaron un solo precepto de carácter general a la extinción de estados registrales, el artículo 77 (46), que se refería exclusivamente a las inscripciones sin hacer referencia para nada a las anotaciones preventivas ni a ningún otro tipo de asiento.

Este precepto señalaba solamente dos modos de extinción: la cancelación y la inscripción de transferencia. La doctrina hipotecaria entonces, al estudiar la extinción de las anotaciones preventivas, se planteó la cuestión de si el artículo 77 sería aplicable únicamente a las inscripciones en sentido estricto o bien, utilizando el término inscripción en sentido amplio, podía referirse a cualquier tipo de asientos registrales.

En el fondo, y dada por supuesta la aplicación de las cancelaciones a las anotaciones preventivas, la cuestión se centraba únicamente en determinar si la inscripción de transferencia, en su modalidad de anotación de transferencia sería una causa de extinción de las anotaciones.

Los autores, al tratar esta materia, como en tantas otras, se dividieron en dos posturas extremas: la positiva y la negativa, aunque con predominio de los que se inclinaban por la negativa.

BARRACHINA (47), comentando el artículo 77, afirmó que «la mente de dicho artículo es para nosotros sumamente clara. Las inscripciones se extinguen de dos maneras: por la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona distinta de la que los tenía o por la cancelación, bien total, bien parcial. En cambio, las anotaciones preventivas no se extinguen por la transferencia del derecho o de la garantía objeto de las mismas, sino únicamente por la cancelación, que puede ser total o parcial». Y este distinto tratamiento jurídico lo razonó el mismo BARRACHINA (48) expresando: «A nuestro modo de ver, tiene esto una sencilla explicación: las inscripciones de propiedad, en sus distintas situaciones jurídicas y en cualquiera de sus limitaciones creadoras de derecho real, constituyen estados de derecho definitivos en el orden hipotecario, para cuya expresión pública por el Registro se han de llenar las circunstancias previstas por el artículo 9 y siguientes de la Ley. No ocurre esto con las anotaciones preventivas, conviértanse o no en la inscripción definitiva; no son otra cosa que asientos provisionales, transitorios, revocables, que no fundan ese estado jurídico en aquella extensión y, por consiguiente, entre éstas y aquéllas no media paridad. Ciertamente que, bien advertido, debiera admitirse la inscripción de transferencia de anotación preventiva cuando éstas tienen por funda-

(46) Decía este artículo 77 que “las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona”.

(47) BARRACHINA, F.: *Ob. cit.*, pág. 278, vol. II.

(48) BARRACHINA, F.: *Ob. cit.*, pág. 279, vol. II.

mento un derecho real que les sirve de contenido. Ejemplo: la anotación de legado de cosa específica.»

Dentro de la misma dirección negativa se movió el pensamiento de ARAGONÉS, quien nunca admitió otro modo de extinción de las anotaciones que la cancelación (49).

La postura positiva estuvo representada casi únicamente por ESCOSURA. Sin embargo, las bases fundamentales para un estudio sistemático de la cuestión fueron formuladas por MORELL (50), al plantearse las dos preguntas siguientes: ¿Pueden o no transmitirse los derechos y las garantías que representan las anotaciones preventivas? ¿Puede hacerse constar en el Registro esa transmisión? Y contestados ambos interrogantes afirmativamente, como hace MORELL (51), la cuestión quedaba entonces reducida a resolver si la anotación de transferencia extinguiría la anotación previa. Para esta nueva dificultad, la solución de MORELL (52) fue contemporizadora y negativa, pues afirmó que en la anotación previa hay algo que «no puede declararse muerto, y ese algo es precisamente la condición de su existencia: llegar a ser inscripción o desaparecer arrastrando en su caída a los asientos y a los derechos que en su existencia condicionales apoyaban. No puede decirse que la segunda anotación sustituye en todo a la primera, porque es ésta y no aquélla la que necesita animarse convirtiéndose en inscripción».

La reforma hipotecaria del 44-46 no resolvió el problema con claridad, pues aunque destinó un artículo, el 77, a regular la extinción de las anotaciones preventivas, omitió como modo extintivo la anotación de transferencia. ¿Puede estimarse que este silencio legislativo implica que la anotación de transferencia no es un modo extintivo de las anotaciones? Creemos realmente que no, pues admitida la transmisión de los derechos anotados como regla general (art. 1.112 del Código civil), y admitida, igualmente, la constatación registral de estas transmisiones (artículo 20 de la Ley) (53), la extinción de la anotación precedente se impone como una necesidad de armonía y unidad del sistema, que no puede admitir soluciones distintas para inscripciones y para anotaciones porque el paralelismo del fenómeno es completo y total. En ambos casos existen dos asientos sucesivos ligados por una modificación subjetiva, conservando en los demás elementos de la relación una identidad

(49) ARAGONÉS, P.: *Ob. cit.*, pág. 268.

(50) MORELL, J.: *Ob. y loc. cit.*, pág. 374.

(51) MORELL, J.: *Ob. y loc. cit.*, pág. 375.

(52) MORELL, J.: *Ob. y loc. cit.*, pág. 376.

(53) Aplicaciones concretas de esta norma general las tenemos en los supuestos del artículo 46 respecto a la anotación de derecho hereditario, el 67 respecto a las anotaciones de concesiones mineras, la Resolución de 11 de abril de 1876 respecto a las de crédito refaccionario, etc.

completa; por tanto, los efectos que esta modificación subjetiva ha de producir deben ser idénticos en los dos supuestos, y si la inscripción de transferencia extingue con particulares efectos la inscripción precedente, la anotación de transferencia debe igualmente extinguir y con la misma modalidad de efectos la anotación precedente.

Aceptar, como hace MORELL, dos soluciones distintas, una para las inscripciones y otra para las anotaciones, haría el sistema inconsistente; rechazar este modo de extinguir asientos registrales, tanto para las inscripciones como para las anotaciones, como hace ROCA (54), significaría ignorar un precepto hipotecario expreso y, por ende, construir un nuevo sistema paralegal, que quizá pudiera ser más perfecto, más técnico, incluso más jurídico, pero que, desde luego, no es el sistema que impone nuestra Ley Hipotecaria.

Si dada nuestra postura positiva tratamos de instrumentar ésta dentro de la simbología iniciada al estudiar la operación de cancelación, nos encontramos en la necesidad de efectuar una ampliación de nuestro lenguaje formal, pues hasta aquí habíamos distinguido únicamente un estado genérico positivo y otro negativo—los estados «p» y «—p»—; en cambio, en adelante, y teniendo en cuenta que los estados positivos pueden tener diversas manifestaciones específicas, estado de anotación de inscripción y de nota marginal, es preciso separar cada uno de ellos creando nuevos símbolos que los representen. De esta forma, desde ahora denominaremos estado «s» al estado de inscripción propiamente dicha, estado «q» al de anotación preventiva y estado «r» al de nota marginal; pero, además, como estos dos últimos admiten las dos modalidades de anotación preventiva de suspensión y anotación propiamente dicha, y de nota marginal preventiva y nota marginal propiamente dicha, debemos diferenciar un estado «q'» para la anotación de suspensión y otro simplemente «q» para la anotación propiamente dicha y, análogamente, un estado «r'» y otro «r» para las dos modalidades de la nota marginal.

Con esta ampliación de nuestro bagaje formal podemos ya representar sin dificultad la operación «Tt» relativa a las anotaciones:

$$\begin{array}{l} q' \text{ Tt } q'_{1, 2 \dots n} \\ q \text{ Tt } q_{1, 2 \dots n} \end{array}$$

Como puede observarse, tanto la anotación propia como la de suspensión pueden extinguirse por transferencia, pero es indudable que el campo de aplicación de la operación extintiva ha de desarrollarse con mucho mayor importancia y trascendencia en cuanto a las anotaciones propiamente dichas que a las de suspensión, pues la escasa vigencia tem-

(54) Vid. ROCA, R. M.: *Ob. y loc. cit.*, pág. 247.

poral de éstas hace que normalmente su extinción se produzca por cancelación o conversión.

Y como fuera de las anotaciones preventivas e inscripciones no existe ningún otro asiento registral susceptible de extinguirse por transferencia, el dominio general de esta operación extintiva puede resumirse en el siguiente cuadro, presentado formalizadamente:

<i>Estado registral específico</i>	<i>Operación transferencia</i>	<i>Estado registral específico</i>
s	Tt	S _{1, 2 ... n}
q	Tt	Q _{1, 2 ... n}
q'	Tt	Q' _{1, 2 ... n}

MODOS POSITIVOS DE EXTINGUIR ASIENTOS DEL REGISTRO: LA CONVERSION

La conversión es contemplada en nuestro Derecho como una operación que transforma un estado registral en otro posterior de distinta naturaleza. La conversión entraña, pues, un fenómeno extintivo/innovador, en el que se conjugan dos momentos o aspectos: uno negativo, la extinción del asiento previo sobre el cual actúa y que constituye la base o apoyo del fenómeno, y otro positivo, la innovación o creación de un nuevo asiento. Y de estos dos elementos, lo esencial de la conversión, lo más característico de ella, es la creación del estado registral nuevo, la transformación del asiento extinguido, pues la extinción no es más que un efecto de la transformación efectuada.

La conversión, como ya hemos insinuado, exige un estado previo de asiento registral, que actúa como *conditio sine qua non* para que ésta pueda realizarse, y un estado final, constituido por otro asiento, en el que el primero se refunde. Por tanto, el estudio de esta operación extintiva exige determinar los requisitos de la misma, tanto respecto al asiento previo como al final. Respecto al primero es necesario que sea válido, que esté vigente y que su estructura formal le haga provisional o, al menos, esté afecto a una posible causa de extinción. Respecto al asiento final únicamente se requiere que sea válido. Examinemos cada una de estas notas comenzando con las correspondientes al estado registral previo.

La validez es uno de los presupuestos ontológicos de la operación de conversión y el que permite distinguirla de la simple convalidación de estados registrales, pues convalidar significa perfeccionar un asiento cuya redacción se ha efectuado en forma inadecuada—en forma no vá-

lida—, mientras que convertir implica transformar un asiento que de por sí es perfecto—es válido por reunir todos los requisitos exigidos por la estructura formal en que se manifiesta—en otro, por lo general, de distinta naturaleza.

Además de válido, el asiento que se ha de convertir debe estar vigente en el momento en que se inicie el proceso de conversión. Este requisito se deduce de la misma naturaleza de la operación de conversión, ya que ésta exige un presupuesto que le sirva de fundamento, y este fundamento sólo puede encontrarse en un asiento vigente. La resolución de 18 de diciembre de 1963, que denegó la prórroga de unas anotaciones cuando éstas se hallaban caducadas por haber transcurrido el plazo de su duración, puede servir de fundamento a la doctrina que estamos sosteniendo, pues si para prorrogar, que es menos, desde el punto de vista de los efectos jurídicos que produce, se exige la vigencia de los asientos que han de ser prorrogados, para convertir, que es más, ha de ser igualmente necesaria esa vigencia.

Y, en fin, el asiento base de la conversión ha de ser provisional, es decir, un asiento cuya estructura formal sea débil y que por su propia naturaleza esté sujeto a una posible causa de extinción. Y así, normalmente, el asiento que inicia la operación de conversión será una anotación preventiva; pero, como veremos posteriormente, también existen supuestos de conversión de otro tipo de asientos (55).

Respecto al asiento final, éste sólo exige un requisito: el de que sea válido. Validez ésta que no es sino una consecuencia lógica de la operación de conversión, pues la transformación o amparo del estado registral previo sólo puede efectuarse en virtud de un asiento posterior válido.

De los dos aspectos—extintivo/innovativo—bajo los cuales puede contemplarse la operación de conversión, nuestra Ley Hipotecaria parece fijarse en una concepción meramente negativa y, además, restrictiva. Negativa, pues la regula como un modo de extinción de estados registrales, y restrictiva, pues limita su aplicación a las anotaciones preventivas, en cuanto asiento previo susceptible de conversión, y a las inscripciones, como asiento final del proceso (56).

No obstante, y como la mayor parte de la doctrina tiene concep-

(55) En orden a este requisito de provisionalidad podrían distinguirse dos tipos de conversión: la perfecta o plena, que tiene lugar cuando un asiento provisional es sustituido por otro definitivo, y la imperfecta o menos plena, que se produciría cuando un asiento provisional es sustituido por otro también provisional. La primera tendría lugar en el supuesto de conversión de una anotación en inscripción; la segunda, cuando una anotación de suspensión se convierte en otra anotación propiamente dicha.

(56) Vid. el artículo 77, ya citado.

ciones más amplias, que extienden la operación de conversión a estados registrales no incluidos dentro de los términos literales del artículo 77, será necesario delimitar el área de aplicación de la operación de conversión.

EXTENSION DE LA CONVERSION RESPECTO AL ASIENTO PREVIO

Todo asiento previo de un proceso de conversión ha de reunir, como hemos visto al señalar los requisitos de la operación de conversión, una naturaleza provisional, una estructura formal, que esté sujeta a una causa de extinción, pues el proceso, en su descripción pormenorizada, transforma algo provisional en definitivo, previa extinción de lo provisional.

De esta concepción se deduce ya que la aplicación de la conversión a las inscripciones es realmente problemática, puesto que las inscripciones son por naturaleza estados registrales que han nacido con una pretensión de infinitud, estados que ni legal ni reglamentariamente tienen como norma general limitaciones para una validez intemporal. No obstante, la contemplación de algunos supuestos en los que se condiciona la permanencia de los efectos de las inscripciones al cumplimiento de requisitos posteriores a su redacción, así como de otros en los que la propia Ley utiliza el término de conversión refiriéndose a las inscripciones, ha llevado a algunos autores (57) a admitir la conversión de este tipo de estados registrales y a señalar, concretamente, como supuestos en los que esta operación tiene lugar, los de conversión de inscripciones de inmatriculación de fincas practicadas al amparo del artículo 205 de la Ley y los de conversión de inscripciones de posesión en inscripciones de dominio.

Resulta, pues, obligado estudiar separadamente cada uno de estos supuestos para comprobar si en ellos se manifiesta la operación de conversión con los mismos requisitos y el mismo alcance con el que la hemos construido a lo largo de estas líneas.

En las inscripciones de inmatriculación practicadas al amparo del artículo 205 de la Ley nos encontramos frente a unos asientos de duración tasada en tanto no se acredite por nota marginal la publicación del edicto correspondiente. Estos asientos, ya se consideren como inscrip-

(57) Vid. ROCA, R. M.: *Ob. cit.*, págs. 196 y 197, vol. III.

ciones sujetas a un plazo de caducidad (58), ya como asientos cuya eficacia definitiva pende de que se acredite el cumplimiento de una condición resolutoria, son, en definitiva, estados registrales sujetos a una posible causa de cancelación que opera por el transcurso del tiempo si antes no se acredita el cumplimiento de una formalidad legal: la publicación del edicto. Una vez publicado éste y hecha constar su publicación mediante la oportuna nota marginal, el asiento adquiere firmeza y desaparece su provisionalidad. En caso contrario, se extingue y debe ser cancelado (59).

Indudablemente, cualquiera que sea el alcance y naturaleza que se atribuya a este requisito de la publicación del edicto, el presupuesto exigido por la operación de conversión, de que exista un asiento antecedente provisional y válido, se cumple en estas inscripciones, pues el hecho de que puedan extinguirse por el mero transcurso del tiempo los convierte en verdaderos asientos provisionales (60). Sin embargo, el segundo de los presupuestos, la extinción de un estado registral y la correlativa creación de otro nuevo, es imposible estimarlo cumplido, pues la nota marginal nada extingue, sino que, por el contrario, afianza, apuntala la inscripción provisional, la dota de fuerza permanente.

En este proceso de aseguramiento de una inscripción de inmatriculación no existe ni extinción de un estado registral previo ni creación de ningún otro nuevo—excepto la propia nota marginal que se extiende—, existe tan sólo la desaparición de una limitación temporal y el coetáneo aseguramiento de un asiento previo, y todo ello producido por la simple extensión de una nota, de una nota de constatación de un hecho convertido por la propia Ley en una *conditio iuris*, pero sin que en ningún caso esta nota marginal asuma la esencia y virtualidad jurídica de la inscripción y sin que en ningún estado registral previo pueda estimarse extinguido por haberse vertido su contenido intrínseco en otro nuevo.

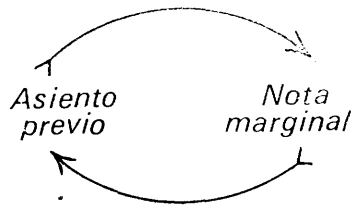
El afianzamiento de una inscripción de inmatriculación es un movimiento circular, que naciendo en un asiento previo concluye nuevamente en él a través de un recorrido en que el efecto liberatorio de una

(58) MORALES GONZÁLEZ, M., en su trabajo "Cancelación de inscripciones que requieren edictos", *R. C. D. I.*, 1951, pág. 661, "sostiene que, dado el carácter provisional de estas inscripciones, hubiera sido más técnico sustituirlas por anotaciones preventivas, las cuales, una vez acreditada la publicación del edicto, se convirtieran en inscripciones".

(59) MARTÍNEZ DE BEDOYA, I., en su artículo "La nota marginal de la publicación de los edictos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria", *R. C. D. I.*, 1951, pág. 748, se muestra partidario de la convalidación de este tipo de inscripciones extinguidas cuando no resulta acreditada la publicación del edicto.

(60) Expresamente la Resolución de 5 de enero de 1951 califica a estos asientos de "inscripciones provisionales" y que "publican por sí mismas su naturaleza provisional o caduca".

nota marginal hace que desaparezcan las limitaciones a que estaba sometido. Gráficamente, este movimiento puede representarse en la figura siguiente:



Frente al movimiento circular de este proceso contrasta el lineal de la conversión propiamente dicha, en que el contenido de un asiento se vierte en otro distinto y privado de contenido actual; el primero se extingue. La operación de conversión se inicia en un asiento para concluir en otro de naturaleza distinta; por tanto, su representación gráfica, a estos efectos, podemos imaginarla en la siguiente serie:

Asiento previo —————→ Conversión —————→ Asiento final

Como se ve de su construcción teórica y de su representación gráfica, el aseguramiento de las inscripciones de inmatriculación, mediante la nota marginal que acredita la publicación del edicto, es una operación esencialmente distinta de la de conversión (61).

El segundo supuesto de conversión de inscripciones que hemos señalado es el de conversión de inscripciones de posesión en inscripciones de dominio, y a él se refiere el artículo 355 del Reglamento Hipotecario al determinar que: «Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de la misma, *se convertirán* en inscripciones de dominio las de posesión si hubieren transcurrido más de diez años desde que ésta fue inscrita y no existiere asiento contradictorio.»

Este precepto, que es el único que se refiere a las inscripciones de

(61) Supuestos que presentan analogía con el anterior son las notas marginales a que se refiere el artículo 98 del Reglamento relativas a las inscripciones de negocios jurídicos que exijan autorización, licencia, aprobación o cualquiera otra intervención de una autoridad u organismo administrativo, e igualmente las notas marginales a que se refiere el artículo 141 de la Ley en el supuesto de hipotecas constituidas unilateralmente. Ahora bien, en estos supuestos el condicionamiento, la limitación nace de los derechos inscritos y no del propio asiento registral.

posesión en la legalidad vigente—aparte, naturalmente, de la disposición transitoria cuarta de la Ley—, califica como conversión el hecho de que una inscripción de posesión se transforme en inscripción de dominio, pero realmente esta terminología legal más que una verdadera calificación técnico-jurídica es meramente gramatical sin trascendencia conceptualizadora, pues la conversión, en sentido estricto, es por su naturaleza un modo especialísimo de extinguir estados registrales, mientras que la conversión a que alude el artículo 355 se refiere únicamente a los derechos inscritos. Convertir una inscripción de posesión en otra de dominio es un modo de transformar derechos inscritos, pero no de modificar o transformar la naturaleza de los estados registrales. Ambos son fenómenos que hacen referencia a dos elementos distintos e irreductibles: de un lado, el elemento formal del sistema, el patrón o soporte de los derechos; de otro, el elemento material del mismo, lo amparado y recogido en el asiento.

Evidentemente, los derechos se plasman en los libros registrales mediante los asientos, verdaderos clicés formales enumerados exhaustivamente por el sistema, pero cada asiento es susceptible de amparar derechos o pretensiones de muy diversa índole. La inscripción propiamente dicha, como especie de asiento, es uno de estos clicés legales, quizá el más característico del sistema, y puede recoger en su seno toda una gama de derechos, que comprende desde el de propiedad hasta cualquiera de los derechos limitados que de ella se desprenden: servidumbres, censos, etc. Pues bien, uno de los derechos susceptibles de inscripción era el de posesión, y como se estimó que no era necesario, ni conveniente, ni siquiera adecuado a la naturaleza de los estados posesorios su permanencia ilimitada como tal posesión, en los libros registrales se estableció que cumplidos determinados requisitos—cuya entidad fue objeto de modificaciones a lo largo de la evolución hipotecaria—se convirtieran en inscripciones de dominio. Ahora bien, decir que la transformación de la posesión inscrita en dominio inscrito implica una verdadera conversión de asientos registrales es una manera muy poco científica de expresarse, toda vez que ésta implica una simple modificación de derechos inscritos, que ni extingue ni siquiera modifica la estructura formal de los asientos implicados en ella.

EXTENSION DE LA CONVERSION RESPECTO AL ASIENTO PREVIO: CONVERSION DE ANOTACIONES PREVENTIVAS

La Ley Hipotecaria, como hemos visto, parece fijarse únicamente en las anotaciones preventivas cuando regula la operación de conver-

sión, y ello es debido, indudablemente, a que las anotaciones reúnen los requisitos ideales para constituirse en el asiento previo que el proceso de conversión requiere para actuar: se trata de asientos de duración tasada que recogen derechos en vías de formación, cuyo perfeccionamiento pende del cumplimiento de requisitos posteriores, o, en fin, medios transitorios de garantía, cuyo destino es extinguirse, bien por cancelación, bien por la propia operación de conversión.

Esto no obstante, la doctrina ha problematizado la cuestión relativa a si todas las anotaciones preventivas admitidas en nuestro sistema son susceptibles de conversión. Sin poder entrar en un estudio exhaustivo de la cuestión, pues ello nos alejaría del cometido fundamental de este trabajo, creemos que la solución que se dé a esta cuestión ha de girar en torno a dos ideas esenciales: el objeto de las anotaciones y la teoría que se sustente en torno a la estructura de la operación de conversión, y concretando aún más, casi puede afirmarse que la solución dependerá únicamente de la segunda de ellas, pues si se exige, como hace ROCA, que para que haya «conversión registral, en sentido técnico o propio, es indispensable que tanto la anotación preventiva como la inscripción u otro asiento en que aquélla se haya convertido publiquen registralmente el mismo o idéntico derecho o acto objeto de Registro, el cual de registrado en anotación preventiva pasa a serlo en inscripción» (62), no cabe duda que se restringe extraordinariamente el ámbito de aplicación; si, por el contrario, se acepta nuestra construcción de estimar la conversión como operación referida a la esfera de lo meramente formal, resulta notablemente ampliado su dominio de aplicación.

De todas formas, siguiendo a la doctrina más general y menos comprometida podemos elaborar el cuadro que proponemos a continuación, en el que se agrupan las anotaciones más importantes admitidas por el sistema y en el que se ha admitido como criterio sistematizador el de la posibilidad o no de conversión.

(62) ROCA, R. M.: *Ob. cit.*, pág. 199, vol. III. Esta afirmación, sin embargo, no armoniza con la doctrina, igualmente sostenida por ROCA, de estimar conversión la de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio, ni la de las anotaciones de créditos refaccionarios en inscripciones de hipoteca.

ANOTACIONES PREVENTIVAS

<i>Convertibles</i>	<i>No convertibles</i>
Demanda (63).	Embargo.
Heredero gravado con legados.	Secuestro.
Legados (64).	Deslinde.
Créditos refaccionarios (65).	Concentración parcelaria.
Defectos subsanables (66).	Derecho hereditario.
Contratos sucesorios.	Sentencia condenatoria.
Sent. en rebeldía (art. 787 LEC).	

Del contenido del cuadro construido parece deducirse que el número de las anotaciones no convertibles es idéntico a las susceptibles de conversión; pero ello no resulta rigurosamente cierto si tenemos en cuenta que las anotaciones no convertibles están enunciadas como especies concretas, mientras que las convertibles lo son, en algunos supuestos, como géneros que comprenden diversas especies, y, además, en cuanto que descendiendo al campo de la realidad comprobamos que las anota-

(63) Las anotaciones de demanda son, quizá, las que mayores dificultades han creado a la doctrina. ROCA, *ob. cit.*, pág. 200, vol. III, se inclina por la negativa como regla general, aunque admite supuestos positivos. LA RICA, *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*, edita Colegio Nacional Registradores de la Propiedad, Madrid, 1948, pág. 156, vol. I, estimó que aunque estas anotaciones fueron convertibles, hoy, después de la última reforma reglamentaria, ya no lo son. Las Resoluciones de 10 de septiembre de 1881, 4 de julio de 1919, 30 de mayo de 1934, se inclinaron por la afirmativa. La de 22 de octubre de 1906 estimó que no eran convertibles las anotaciones cuando ésta tuviera por objeto derechos personales, puesto que en estos casos tampoco era procedente la anotación.

(64) LA RICA, *ob. y loc. cit.*, excluye expresamente de la conversión las anotaciones preventivas de legado de género o cantidad.

(65) La especialidad que presenta la conversión de estas anotaciones es que se convierten en inscripción de hipoteca. Existe, pues, una doble conversión: de asientos, una anotación se convierte en inscripción; y de derecho inscrito, el derecho del acreedor refaccionario se convierte en derecho de hipoteca.

(66) Dentro del género de las anotaciones por defectos subsanables incluimos todas las que deban practicarse por defectos, ya sean éstos del título, ya tengan su origen en falta de índices, imposibilidad del Registrador, etc.

ciones susceptibles de conversión tienen una incidencia y una importancia en el tráfico jurídico que sobrepasa extraordinariamente a la de las anotaciones no convertibles. Por todo ello puede establecerse, como regla general, la convertibilidad de las anotaciones preventivas y construir los supuestos negativos como supuestos excepcionales. Esta parece ser la idea que preside el artículo 77 de la Ley y ésta es también la tesis que sostiene la mayor parte de la doctrina.

EXTENSION DE LA CONVERSION RESPECTO AL ASIENTO PREVIO: CONVERSION DE NOTAS MARGINALES Y CANCELACIONES

Los artículos 162 y 163 del Reglamento recogen los dos únicos supuestos de conversión de cancelaciones y notas marginales admitidas por nuestro ordenamiento. Así, establece el artículo 163 que: «Si pedida una nota marginal que implique adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, cuando no deba efectuarse por algún defecto subsanable del título deberá extenderse, a petición de parte interesada, nota marginal preventiva, que expresará el contenido del documento presentado, el objeto de la presentación, la circunstancia de haberse suspendido aquélla y los motivos de la suspensión. Las notas marginales preventivas caducarán a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial.»

La naturaleza de estas notas marginales es mixta, pues adoptando la estructura formal de la nota marginal tienen en su desenvolvimiento jurídico posterior la trascendencia y efectos de verdaderas anotaciones preventivas por defectos subsanables. Esta identidad se observa no sólo en su denominación legal—notas marginales preventivas—, sino también en cuanto se trata de asientos que se practican por suspensión de otros primitivamente solicitados, en que tienen una duración tasada legalmente, y en cuanto que ambos pueden ser objeto de prórroga por un mismo plazo y con los mismos requisitos.

Y esta identidad estructural impone, igualmente, una identidad funcional, pues siendo el fin de ambos tipos de asientos el reservar un puesto registral para una determinada pretensión jurídica, el desenvolvimiento y plena eficacia de esta garantía exige que una vez subsanados los defectos de que adolecía el título aquel primitivo asiento provisional se convierta en otro definitivo.

El artículo 162, por su parte, parece reconocer otro supuesto de apli-

cación de la operación de conversión al señalar que: «Si pedida una cancelación no pudiera hacerse por mediar defecto subsanable, se practicará, a instancia de parte, un asiento análogo al de cancelación pretendida, indicando el motivo de la suspensión. La caducidad de este asiento se determinará con arreglo al artículo 96 de la Ley», pero esta posibilidad aparece desvirtuada por el contenido del artículo 200 del Reglamento, pues en su texto este precepto reglamentario establece que en todos los casos de suspensión de una cancelación el asiento que debe extenderse es el de anotación preventiva—no el de cancelación preventiva—, y dados los términos claros y precisos de esta norma legal, habrá de estimarse como no admitida por el sistema la posibilidad de que la cancelación constituya el asiento final de una operación de conversión.

EXTENSION DE LA CONVERSION RESPECTO AL ASIENTO FINAL

Nuestro ordenamiento hipotecario se refiere a la forma de efectuar la conversión—cuestión que involucra, naturalmente, la relativa al asiento final de la operación de conversión—en una única norma del Reglamento: el artículo 196. Este artículo se limita a afirmar, refiriéndose a las anotaciones preventivas, que: «La conversión se verificará haciendo una inscripción de referencia a la anotación misma.»

La doctrina de este precepto, sin embargo, resulta excesivamente limitada, pues, por una parte, como hemos visto ya, no sólo las anotaciones preventivas son susceptibles de conversión, y, por otra, los estados registrales finales de la operación son, sin duda, más amplios que el de la sola inscripción. Y es que en esta última materia existen muy pocas restricciones, pues todos los asientos que se practican en los libros de las inscripciones son susceptibles de constituirse en el estado registral final de una operación de conversión.

Esta afirmación no quiere significar que todos los asientos sean susceptibles de convertirse en otro cualquiera, sino más bien que el conjunto de todos los asientos del Registro puede convertirse en la totalidad de ellos. El siguiente esquema representa esta posibilidad:

<i>Asiento previo</i>		<i>Asiento final</i>
Inscripción	se convierte	
Anotación	Id.	Anotación Inscripción Cancelación
Nota marginal (67)	Id.	Nota marginal
Cancelación (68)	Id.	

Como vemos, la casilla correspondiente al asiento final de la conversión de inscripciones está vacío; ello quiere indicar que las inscripciones no son susceptibles de conversión. Igualmente, se puede comprobar cómo la columna del asiento final agota el universo de los asientos, pues todos están representados en ella, y que sólo la anotación preventiva es susceptible de convertirse en tres asientos: uno, de la misma naturaleza que el previo, y los otros dos de distinta naturaleza, que es la verdadera y típica conversión.

EFFECTOS DE LA CONVERSION

La operación de conversión produce dos efectos distintos:

- a) Un efecto positivo: creación de un nuevo asiento.
- b) Un efecto negativo: la extinción de un asiento previo.

El estudio pormenorizado de los efectivos positivo y negativo de la operación de conversión exige distinguir dos tipos de conversión: la propia y la impropia. Denominamos conversión propia aquella que operando sobre un estado registral previo lo transforma en otro de distinta naturaleza, e impropia, aquella que transforma al estado previo en otro de la misma estructura formal, pero purificado de una causa ínsita a su propia naturaleza, que le convierte en provisional o caduco. Ejemplo de la primera es la conversión de una anotación preventiva en una inscripción; ejemplo de la segunda, la conversión de una anotación de suspensión de embargo en una anotación de embargo.

(67) Nos referimos únicamente a las notas marginales preventivas.

(68) Nos referimos únicamente a las cancelaciones preventivas.

Teniendo en cuenta estos dos tipos de conversión podemos ya afirmar que, en el plano positivo, los efectos que produce la operación de conversión son en ambos tipos la creación de un nuevo asiento registral, pero se diferencian en la naturaleza de éste en relación con el estado previo que inicia la operación.

En el orden negativo, la conversión propia extingue el estado registral primitivo previo agotamiento de su contenido y transformación de su estructura formal. Este tipo de conversión se asemeja a la inscripción de transferencia en que extingue un asiento previo, pero se diferencia de ella en que la extinción no se produce por traslación de contenido, sino por ruptura de la estructura formal; el asiento convertido no traslada su contenido a otro posterior, sino que una vez rota su entidad formal se integra en un asiento nuevo y complejo.

En el orden negativo, la conversión impropia se limita a extinguir el estado registral primitivo por simple agotamiento de su contenido y eliminación de la causa que hacia aquel provisional y caduco. Hay, pues, un agotamiento de contenido, pero también—y esto es lo que le distingue de la inscripción de transferencia—una supresión de una causa de caducidad o provisionalidad.

La conversión, y esto es aplicable a los dos tipos de ella, puede imaginarse como un complejo constituido por dos elementos: uno antecedente, el estado registral primitivo, y otro subsecuente, el asiento final. El efecto total que nace de la conjunción de estos dos elementos es un único asiento, que excepcionalmente aparece redactado en dos partes: una, en el elemento antecedente, en el que constan todos los datos relativos a la finca, al derecho o pretensión jurídica, al titular, etc., y otra, en el elemento subsecuente, en el que se hacen constar los datos de referencia al antecedente y la expresión formal de quedar convertido. El elemento antecedente, como asiento con estructura formal propia e independiente, se extingue, pues su contenido pasa a integrarse en otro estado registral complejo: el resultado de la operación de conversión.

En la operación de conversión, como en la de transferencia hay extinción de asientos, pero no desaparición de contenidos registrales, pues éstos continúan presentes en los libros.

La técnica de la Ley Hipotecaria, sin embargo, en esta materia, como en tantas otras, no es demasiado perfecta, pues parece aplicar el término cancelación y la operación formal que ella entraña a los asientos ya extinguidos por conversión. Así, el artículo 85 afirma que «la anotación se cancelará... cuando en la escritura se convenga o en la providencia se disponga convertirla en inscripción definitiva», y el artículo 206 del Reglamento vuelve a insistir en la inexactitud al decir: «Procederá la

cancelación de las anotaciones preventivas... 11) Si la anotación se convirtiera en inscripción definitiva.

Hay, pues, un constante involucrar y superponer conceptos técnicos aplicados de una manera indiscriminada y no técnica, pues hablar de cancelar anotaciones convertidas es idéntico a cancelar asientos extinguidos, y éstos, como ya hemos visto, son rechazados por la Ley, la doctrina y la jurisprudencia. Además, que en estos supuestos no existe una verdadera cancelación se comprueba descendiendo al campo de las consecuencias jurídicas, pues si se tratara de verdadera cancelación, la anotación preventiva debería estimarse como no practicada, como si no hubiera existido nunca, y, en consecuencia, ninguna referencia a ella sería admisible. El nuevo asiento, el asiento fin de la operación de conversión, debería repetir todas las circunstancias ya incluidas en la anotación, y su redacción quedaría sometida en todo a las normas generales de los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento. No sería posible la retroacción de ningún efecto, pues nada puede ser remitido a un estado registral que ha sido borrado, y, en fin, perdería toda su finalidad la anotación preventiva, pues no podría cumplir la función para la que fue creada.

Como ninguna de estas consecuencias es seguida por nuestro ordenamiento podemos inferir, *a sensu contrario*, que aunque materialmente los preceptos de la Ley y del Reglamento hablen de cancelar anotaciones convertidas, no se refieren a una técnica y verdadera cancelación, sino a una modalidad de extinción caracterizada por privar de vigencia actual al asiento registral como tal entidad individualizada, pero permitir que el contenido de los mismos continúe integrando el de los libros.

MORELL (69), refiriéndose a esta cuestión, señala que «cuando una anotación se convierte en inscripción, lejos de cancelarse, se le da la fuerza de que carecía: el asiento provisional se convierte en definitivo. Y es tan cierto que la anotación no se cancela, que en el asiento de conversión se omiten bastantes circunstancias, porque ya constan en la anotación, y la fecha de ésta se entiende que es la que determina los efectos de la inscripción de conversión, según el artículo 70 de la Ley, lo que prueba que la anotación se considera aún subsistente», y este párrafo tiene la virtud de exponer claramente, por una parte, la perplejidad en que sume a la doctrina la técnica de nuestro ordenamiento hipotecario y, por otra, la necesidad de que pervivan en los libros del Registro el contenido de las anotaciones preventivas extinguidas por conversión.

Si ascendemos ahora del plano del lenguaje natural al lenguaje for-

(69) MORELL, J.: *Ob. cit.*, pág. 550, vol. III.

mal nos encontramos con que la representación de esta nueva operación registral exige reconocer junto a las operaciones cancelación/inscripción y transferencia una nueva: la operación conversión, que denominaremos desde ahora operación «Tc». Y dado que el dominio intensional de la operación de conversión ha quedado reflejado en el estudio teórico realizado, resta únicamente representar el dominio de su extensión, lo cual podemos reflejar en el esquema que sigue, que, en general, no es otra cosa sino la presentación simbólica del cuadro ya construido en la página 44.

q Tc s	Conversión propia
q' Tc q	Conversión impropia
r' Tc r	

En él puede apreciarse, por una parte, cómo esta operación, al igual que la de transferencia, parte de estados positivos de Registro para concluir en otros igualmente positivos y, por otra, cómo la extinción de los asientos primitivos no se produce por sucesión, como ocurre en la transferencia, sino bien por ruptura formal de la estructura del asiento—conversión propia—bien por eliminación de una causa que hace al primitivo asiento provisional.

CONCLUSIONES FINALES

De todo lo expuesto podemos aceptar como conclusiones que la extinción de los asientos o estados registrales se presenta como un fenómeno complejo, que iniciándose con una causa de extinción concluye con la creación de un estado registral nuevo, que supone o bien la mera destrucción del primitivo o bien la creación de otro nuevo positivo que sustituye o incorpora al precedente que extingue, y que es a esta operación registral extintiva y al estado registral resultado de la misma lo que técnicamente debe denominarse modo de extinción de los estados registrales.

Que, igualmente, debe distinguirse dentro de la categoría de extinción de estados registrales a dos especies de ella determinadas por los distintos efectos jurídicos que producen: una, equivalente a la destrucción de estados registrales—cancelación—, y otra, equivalente a privación de vigencia actual—transferencia y conversión.

Y, en fin, que todas las operaciones extintivas del sistema pueden ser comprendidas armónicamente, tanto en su dominio intensional como en la delimitación de campo de aplicación, y, por consiguiente, que es posible construir un esquema general de todas ellas que sea el corolario final de estas líneas.

He aquí este esquema:

M O D O S D E E X T I N C I O N
M O D O C A N C E L A C I O N

<i>E. R. genérico</i>	<i>E. R. específico</i>	<i>Operación formal</i>	<i>E. R. específico</i>	<i>E. R. genérico</i>
p	s q' q r' r	T T T T T	— s — q' — q — r' — r	— p

M O D O T R A N S F E R E N C I A

<i>E. R. genérico</i>	<i>E. R. específico</i>	<i>Operación formal</i>	<i>E. R. específico</i>	<i>E. R. genérico</i>
p	s q q' r r'	Tt Tt Tt Tt Tt	$s_{1,2} \dots n$ $q_{1,2} \dots n$ $q'_{1,2} \dots n$ ⓪ (70) ⓪	p

M O D O C O N V E R S I O N

<i>E. R. genérico</i>	<i>E. R. específico</i>	<i>Operación formal</i>	<i>E. R. específico</i>	<i>E. R. genérico</i>
p	s q q' r r'	Tc Tc Tc Tc Tc	⓪ s — s — q ⓪ r	p v — p (71)

(70) El símbolo ⓪ es el utilizado por matemáticos y lógicos para expresar el conjunto vacío, y en nuestro cuadro quiere indicar que la operación a que se aplica no es posible dentro del sistema.

(71) El símbolo "v" es el indicativo de la disyunción.

PLÁCIDO PRADA ALVAREZ BUYLLA
Registrador de la Propiedad