

En torno al problema de las inscripciones antiguas en nuestro Derecho: su actualización y efectos

SUMARIO: I. *Introducción*: 1. Presentación del problema.—2. Causas.—II. *Dimensión del problema*: 1. Tipo de asientos.—2. Clases de desactualización.—3. Repercusiones: 1.º Presunción general de exactitud.—2.º Fe pública o protección al tercero.—3.º Acceso al Registro de la realidad jurídica.—III. *Actualización*: 1. Delimitación.—2. Sistema de actualización previsto en los supuestos de no registración de hechos positivos: A) Medios que ofrece nuestro ordenamiento. La reanudación del tracto. B) Ambito de aplicación de estos medios: a) En cuanto a los derechos inscritos. b) En cuanto a la finca. Posibilidad de reanudar solo respecto de una parte de la finca inscrita. C) Expediente de dominio: a) Sus orígenes. b) Finalidad y naturaleza. c) Regulación. Fase inicial. d) Tramitación, especialmente las citaciones. e) Requisitos para su inscripción. D) El acta de notoriedad: a) Introducción y fase inicial. b) Trámites. c) Requisitos para su inscripción. E) Efectos de la actualización.—3. Sistema de actualización para los supuestos de no registración de hechos negativos: A) Medios generales. B) El expediente de liberación.—4. Recapitulación crítica de nuestro sistema de actualización.—IV. *Efectos de las inscripciones antiguas en nuestro Derecho positivo*: 1. Introducción.—2. Referencia histórica.—3. Derecho vigente: A) Posición general y concepto y ámbito de la caducidad. B) Supuestos de caducidad de asientos en el Derecho español: a) Anotaciones preventivas. b) Inscripciones propiamente dichas: 1.º Caducidad de las expresiones registrales de legítimas. 2.º Caducidad de las inscripciones de hipoteca inmobiliaria. 3.º Caducidad de las inscripciones de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento. 4.º Caducidad del artículo 4 de la Ley de 12 de mayo de 1960.—4. Jurisprudencia.—5. El problema en la doctrina. Propuestas de solución.—6. Visión personal del problema: A) Inscripciones de hipoteca y derechos análogos. La prescripción extintiva registral. B) Inscripciones de los restantes derechos reales inmobiliarios. Inscripciones existentes e inscripciones futuras.

El tema, ciertamente, no tiene novedad, pero parece no ser inoportuno señalarlo, una vez más, por ser siempre actual, sobre todo en aquellas regiones de España de fuerte corriente emigratoria, e insertarse dentro de aspectos básicos de la institución registral, como son el de la pre-

sunción de exactitud de los asientos, que exige que su contenido trate, en todo lo posible, de reflejar la verdadera realidad jurídica, y, en estrecha relación con éste, el aspecto del acceso al Registro de los hechos de trascendencia real afectantes a las entidades hipotecarias.

I. INTRODUCCION

1. PRESENTACIÓN DEL PROBLEMA

La presunción de exactitud, principio cardinal en nuestro sistema, exige procurar que el Registro corresponda a la realidad jurídica; de ahí, el principio de legalidad con la necesidad de documentación pública y de calificación por el Registrador, para verificar que el acto que se pretende inscribir existe y se ha producido conforme a Derecho. Pero, después de inscrito un acto, faltan en nuestro Derecho preceptos para evitar el envejecimiento del Registro, por lo que, demasiado a menudo, éste publica como vigentes y, por tanto, amparadas por la presunción de exactitud, titularidades que, por el tiempo transcurrido desde que tuvieron acceso registral, no pueden corresponder a la titularidad actual, o, en el mejor de los casos, es lo más probable que no correspondan.

Que el Registro publique como vigente un contenido desactualizado perjudica extraordinariamente al prestigio de la institución y a sus efectos jurídicos, pues, por ejemplo, una certificación que se aporte, en juicio o fuera de él, señalando como inscripción vigente la de una adquisición realizada, pongamos, sesenta años, no ha de tener, lógicamente, en la práctica, ninguna fuerza probatoria de la titularidad actual y no podrá decidirse el asunto, según su contenido. ¿Qué fuerza ha de tener, en casos así, la presunción *iuris tantum* del párrafo 1 del artículo 38 de la Ley? Es obvio que muy poca, en realidad nula, en cuanto que el derecho pertenece al titular registral y sólo puede la inscripción tener el valor de proporcionar un antecedente de la realidad jurídica presente. Es decir, en tal caso, con toda probabilidad, se certifica de una titularidad pasada pero vigente, aún, en el Registro.

El problema, consecuencia de la desinscripción que, en menor o mayor grado, se da en toda España, facilitada por el sistema de registración voluntaria y declarativa, ha existido siempre, como es lógico, pero es más importante en los tiempos actuales, en que la mayor frecuencia en las transacciones inmobiliarias provoca un más rápido envejecimiento del Registro.

Y, por la misma razón de la creciente importancia de la institución registral, el problema que estudiamos tiene cada vez mayor trascenden-

cia. La protección de la confianza en el Registro es cada día más vital para el desarrollo del intenso tráfico inmobiliario y, por ello, el contenido registral desactualizado perjudica enormemente a los fines que la institución se propone servir, más, incluso, a veces, que la ausencia de inscripción o no inmatriculación. La antigüedad del asiento dificulta, de un lado, la aplicación del principio de fe pública o protección al tercero del artículo 34—el titular registral puede no existir, con lo que no caben adquisiciones procedentes del mismo y, en caso de existir, ¿cómo puede darse el requisito de la buena fe respecto a algo que tiene todos los visos de no corresponder a la realidad?—; y, de otro, el acceso a los libros de la actualidad jurídica inmobiliaria, pues es más fácil, con harta frecuencia, inmatricular que el reanudar la vida registral. En suma, que es mejor, a menudo, que el Registro no diga nada que publique como vigente un contenido envejecido, inactual.

2. CAUSAS

La existencia del problema viene facilitada, como hemos dicho, por nuestro sistema de inscripción, en general, voluntaria y declarativa. Pero no es ésa la única causa, ni siquiera, en mi opinión, la principal.

La obligatoriedad de inscribir, con sanciones pecuniarias a los funcionarios autorizantes y a los propios interesados, podría afectar a la desinscripción de los actos públicos, pero no tendría apenas repercusión sobre la contratación privada, que es la que primordialmente deja de acudir al Registro, por su dificultad de control.

En cuanto a la inscripción constitutiva ya se planteó el tema en la reforma del 44 y se desistió de su implantación, habida cuenta de que estaba sin inscribir más del sesenta por ciento de la propiedad, pues habría quedado, de hecho, inoperante, como dijo la exposición de motivos de la Ley de Reforma, y no habría hecho más que agravar un estado posesorio completamente desconectado del Registro, con todas sus múltiples y serias consecuencias. Y, actualmente, no parece haberse modificado la situación hasta el punto de aconsejar una implantación general del principio, que podría, sin embargo, ser recibido en algunas regiones, como apuntara hace tiempo LÓPEZ MEDEL (1).

Pero, aun admitiendo que se implantara y aplicara el sistema, no se eliminaría el problema de la desactualización, ya que, lógicamente y como dice la doctrina, la inscripción constitutiva sólo conviene a las adquisiciones por negocio jurídico *inter vivos* y así se recoge en los orde-

(1) Véase *Modernas orientaciones del Registro de la Propiedad*, 1961, páginas 52-53.

namientos alemán y suizo, con lo que quedarían fuera una amplia y variada gama de transmisiones. Y, además, seguirían dándose adquisiciones—imperfectas, claro está—sin inscribir, que crearían estados posesorios extrarregistrarles, con sus inevitables complicaciones.

Todo esto para indicar que la desinscripción no es dable solucionarla con medidas legislativas que, a lo más, pueden paliar el problema, pues su raíz está, principalmente, en las circunstancias y vicisitudes de la vida. A la vista tenemos la experiencia de los artículos 313 y siguientes de la Ley y concordantes del Reglamento, que, tratándose de la propiedad inscrita, vienen, prácticamente, a imponer, para su eficacia, la registración de todo documento relativo a derechos inscribibles. Creemos que si cada día se inscribe más ello se debe, principalmente al menos, no a esa medida, sino a los imperativos de la vida moderna, en la que el Registro y la mecánica de las adquisiciones basadas en su contenido asume una importancia crecientemente decisiva; de ahí que la registración tenga un vigor muy superior en las regiones de economía más floreciente. Por eso, LÓPEZ MEDEL (2) viene a decir que el problema estriba, tanto o más que en otra cosa, en la creación de un clima o conciencia social en orden al Registro de la Propiedad.

En resumen, que al problema contribuye el régimen de inscripción voluntaria y declarativa, pero sus causas principales están en la estructura de la mentalidad y de la economía de las regiones hispanas y en las vicisitudes de la vida.

II. DIMENSION DEL PROBLEMA

1. TIPO DE ASIENTOS

Existe sólo en relación con los asientos, como es el de inscripción, que tienen una duración indefinida, de manera que, en tanto no sean sustituidos por otros o cancelados, se benefician de la general presunción de exactitud, que, en nuestra normativa, no considera la mayor o menor antigüedad de los mismos.

Los asientos de duración prefijada por la Ley, como las anotaciones preventivas después de la reforma del 44-46, caducan, dejando de surtir efecto, pasado su plazo de vigencia, por lo que no se da aquí el problema.

Tampoco existe respecto de los asientos—tal la cancelación—que constatan un hecho negativo, como la extinción de una carga, pues es

(2) *Obra citada.*

obvio que la antigüedad de esa constatación no sirve para hacer dudar de que, tal vez, el derecho extinguido ha vuelto a nacer, ya que lo normal y probable es que, al no decir otra cosa el Registro, la carga en cuestión siga inexistente.

En definitiva, el problema es privativo de los asientos de duración indefinida y positivos, es decir, del asiento de inscripción en sentido estricto, pues las notas marginales son asientos accesorios o sucedáneos de otro.

2. CLASES DE DESACTUALIZACIÓN

La distinguimos en dos:

De una parte, y ésta es la más importante, la producida por el no acceso al Registro de las modificaciones positivas—cambio de titularidad, constitución de derechos—, que nos permitimos llamarlas así en cuanto tienen un reflejo registral positivo—asiento de inscripción o sucedáneos.

Y, de otra parte, la producida por la no registración de hechos negativos, o sea, de los que dan lugar a la extinción de derechos y, en los libros, provocan, básicamente, el asiento de cancelación.

Esta distinción responde perfectamente a la que se hace en la propia Ley en su artículo 40, apartados *a)* y *b)*, respectivamente, dedicados a los medios de concordar el Registro con la realidad, según la discordancia tenga su origen en la no registración de hechos positivos o negativos, según la terminología que utilizamos.

3. REPERCUSIONES

Aparte del desprestigio de la institución registral, el hecho de las inscripciones viejas afecta, básicamente, a los tres siguientes puntos o aspectos de nuestro sistema, ya anteriormente indicados, más o menos:

1.º *La presunción general de exactitud*

No cabe duda de que, si bien no se concede legalmente ninguna relevancia a la fecha en que se hizo la inscripción, en la práctica, la presunción, como antes quedó dicho, no puede aplicarse respecto de aquellas que, por el tiempo transcurrido sin haber sufrido variación, no cabe estimar como probablemente ciertas, sino más bien lo contrario. Su función, en tal caso, ha de reducirse a la limitadísima de servir de medio de prueba de una realidad jurídica pasada, antecedente de la actual. Si, por ejemplo, el Registro, en una inscripción de hace cincuenta

años todavía vigente, dice que X ha adquirido la propiedad de una finca, no hay motivo para no presumir que, efectivamente, era propietario en ese tiempo, pero, tocante a la realidad jurídica actual, lo que debe presumirse es que ha cambiado y, por tanto, que el contenido registral es inexacto. Desde luego, que no hay términos legales para dejar de aplicar la presunción en este caso, pero ello es así por una deficiencia del sistema, cuya corrección habría de estudiarse.

El no establecer un límite a la duración de la eficacia de los asientos produce consecuencias ilógicas, sino absurdas, y perjudiciales para el tercero, a quien, a veces, le beneficia más la ausencia de inmatriculación. Señalemos, a este respecto, el supuesto del párrafo tercero del artículo 38 de la Ley; según él, si la finca o derecho real respecto del que se ha incoado el procedimiento está inscrito a nombre de persona distinta de aquélla contra la que se sigue éste, procede el sobreseimiento total en cuanto a ese bien o bienes, lo cual se deriva perfectamente de la presunción de exactitud, pero, ante un contenido registral envejecido, la aplicación de este precepto no tiene nada de razonable y perjudica al acreedor ejecutante sin fundamento, pues, en caso de no estar registrada la finca o derecho, no se detendría el proceso, sin que a él pueda señalársele imputabilidad por la desactualización del Registro.

2.º *Fe pública o protección al tercero*

Por lo dicho antes, en la presentación del problema, el artículo 34 ha de quedar prácticamente inoperante, en caso de inscripciones antiguas. Y se puede afirmar, como se ha visto ya, que un contenido envejecido puede más perjudicar que beneficiar al tercero, que, lógicamente, no puede fiar en un contenido, al menos, probablemente inactual y que, adquiriendo del titular real, ve dificultado su acceso al Registro más, a menudo, que si la finca no estuviese inscrita.

3.º *Acceso al Registro de la realidad jurídica*

El contenido desactualizado no agota su nocividad en su seguro o probable desfasamiento con la realidad, sino que dificulta, muchas veces, la puesta al día del Registro más que en el caso de ausencia de contenido o no inmatriculación, ya que, si no se pueden aportar, como será harto frecuente, los títulos en que se recojan los cambios producidos, hay que acudir a unos procedimientos onerosos y demasiado largos, sobre todo en fincas de poca entidad. Añádase la posibilidad de que la finca haya experimentado modificaciones físicas que la hagan irrecono-

cible en el Registro y se comprenderá como el sistema actual de vigencia indefinida de los asientos y de ausencia de un ágil, dinámico, rápido y asequible medio de actualización, unido a las deficiencias del Catastro y a la falta de coordinación de este instituto con el Registro, produce una fuerte tentación de ir a la doble inmatriculación, como procedimiento de concordancia con la realidad, sin que se pueda, demasiado a menudo, hacer nada por evitarlo. Y lo que la doble inmatriculación tiene de negativo no hace falta señalarlo—HORTAL SÁNCHEZ la ha calificado de quinta columna contra el sistema—, por ser, evidentemente, uno de los hechos más desprestigiadores de la institución.

* * *

En realidad, cabe reducir la problemática de las inscripciones antiguas a dos vertientes, que luego estudiamos por separado:

1) Actualización del Registro, aspecto que se aborda, en nuestro Derecho, si bien sin el necesario dinamismo y agilidad.

2) Efectos de este tipo de asientos, sobre lo que no hay, en general, regulación, pues nuestra legislación atribuye eficacia a los asientos prescindiendo de su antigüedad, aunque ésta no deja de tener relevancia en ciertos puntos, como hemos de ver.

III. ACTUALIZACION

1. DELIMITACIÓN

Supone una adecuación del Registro envejecido a la realidad presente, una puesta al día de su anticuado contenido. Se engloba, en nuestro Derecho, dentro de la rectificación de la inexactitud registral, definida en el artículo 39 como «todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral».

A su vez, la rectificación que, como vemos, supone un contenido registral, si bien inexacto, se integra dentro del aspecto más general de la concordancia entre el Registro y la realidad, que incluye también el supuesto de no inmatriculación o no acceso de la finca al Registro, es decir, de falta de contenido registral.

Dentro de la rectificación, cabe distinguir entre la procedente, por lo que se puede llamar inexactitud originaria, en cuanto existente desde que se practicó el asiento, como ocurre en los casos de defecto en éste o en el título que lo motivó, contemplados, respectivamente, en los apartados c) y d) del artículo 40 de la Ley, y la procedente, por lo que llamamos

inexactitud sobrevenida, en que el asiento ha devenido inexacto por hechos jurídicos posteriores no reflejados en los libros, y que se contempla en los apartados *a)* y *b)* del mismo artículo 40, relativo el primero al caso de alteraciones positivas y el segundo a las de carácter negativo.

La actualización supone, pues, un caso de rectificación del Registro por inexactitud sobrevenida.

* * *

Y pasamos ahora al estudio del sistema de actualización previsto en nuestro Derecho, con separación de las dos clases que antes hemos distinguido: la requerida por no registración de hechos positivos y la establecida para los casos de hechos extintivos.

Advertimos que no nos vamos a ocupar de las inexactitudes que afecten a la realidad física de la finca—obra nueva, exceso de cabida—, respecto de la que no se garantiza la exactitud del Registro, sino solamente de las que tengan que ver con los derechos inscribibles—su existencia, titularidad, cargas y limitaciones.

2. SISTEMA DE ACTUALIZACIÓN PREVISTO EN LOS SUPUESTOS DE NO REGISTRACIÓN DE HECHOS POSITIVOS

A) Medios que ofrece nuestro ordenamiento. La reanudación del tracto

Son los casos que comprende el apartado *a)* del artículo 40 de la Ley—Inexactitud por no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria—, dentro del que cabe incluir variadísimos supuestos, que abarcan a todos los hechos de trascendencia jurídica real de carácter positivo, afectantes a los inmuebles inmatriculados, pues la nueva relación jurídica puede haber nacido por negocio jurídico, *inter vivos* o *mortis causa*, o por ministerio de la Ley, al producirse un hecho o situación que determina, según ella, una modificación jurídica de la clase que examinamos. Un supuesto típico de actualización ha sido y es, aunque cada vez menos frecuente, el de la usucapión, que, al no reflejarse en un título inscribible, debe acudir a un procedimiento en el que se constate debidamente para su acceso registral.

Nuestra legislación hipotecaria, ante todos estos casos, señala una serie de vías para conseguir la puesta al día del Registro, que en seguida veremos, las cuales se inician, acorde con nuestro sistema de registración voluntaria, a instancia del interesado.

Y aquí cabe plantearse si sería conveniente establecer algún principio de iniciación oficial en el proceso de actualización (3), en los casos de palmaria inexactitud sobrevenida. Creemos que ello, sobre otros inconvenientes, significaría introducir un elemento de obligatoriedad en la registración, totalmente extraño entre nosotros, y que el sistema de estímulo a la inscripción debe seguir siendo el del futuro, en el que una medida más aconsejable es establecer límites a la vigencia indefinida de los asientos, que muevan a los interesados a renovar el contenido registral desactualizado.

En cuanto a los medios de actualización que nuestro Derecho prevé, el citado apartado a) del artículo 40 señala los tres siguientes:

- La práctica de las inscripciones omitidas.
- La reanudación del tracto sucesivo.
- La resolución judicial actualizadora.

De estos procedimientos, sólo nos interesan los de reanudación del tracto, pues, en el primer caso, no hay dificultad y no surge, al tenerse los títulos de las modificaciones sufridas, un verdadero problema de actualización, y, en cuanto al tercero, la resolución judicial actualizadora, se trata, simplemente, de la aplicación a nuestro caso de un medio general para producir operaciones registrales.

Así que, como específicos procedimientos de actualización, podemos estimar sólo a los llamados de reanudación del tracto, que son, a tenor del artículo 200 párrafo 1 de la Ley, el expediente de dominio y el acta de notoriedad (4).

Se puede considerar una novedad de la reforma del 44-46 el esta-

(3) En el Derecho alemán—dice JERÓNIMO GONZÁLEZ (*Estudios de Derecho Hipotecario*, 1948, tomo I, págs. 129 y sigs.)—si existe base suficiente para reputar que el Registro se halla equivocado por haberse realizado transferencias jurídicas fuera de los libros, puede el Registrador, cuando lo encuentre razonable, imponer al propietario o al ejecutor testamentario encargado de la administración de una finca el deber de solicitar la rectificación y de aportar los documentos necesarios al efecto. Asimismo, el Juez de una herencia que haya expedido una certificación de heredero o anunciado la apertura de una sucesión debe avisar al Registrador competente cuando sepa que un inmueble forma parte de la masa hereditaria, participándole las circunstancias del caso y el nombre de los herederos. En general, en aquel Derecho se establece que el Registrador puede inquirir, de oficio, si la propiedad o cualquier derecho inscrito pertenece al titular o a otra persona y reclamar las pruebas pertinentes.

Y en el Derecho suizo, según la misma obra—pág. 162—, el Conservador puede, de oficio, provocar una investigación y una decisión judicial sobre la caducidad de un derecho, cancelando en seguida, de conformidad con los pronunciamientos obtenidos.

(4) Sin que entendamos pertinente el que, como ha propuesto algún autor, deba extenderse a la certificación administrativa de dominio virtualidad reanudatoria de la vida registral.

blecimiento de medios específicos para la reanudación del tracto, regulando claramente diferenciado el expediente de dominio con este fin e introduciendo el acta de notoriedad.

Y, yendo al aspecto que nos interesa, es decir, el examen de nuestra normativa sobre la actualización del Registro, queremos señalar por primera vez la diferencia de trato que se da a las inscripciones antiguas, según superen o no los treinta años.

El procedimiento de puesta al día es el mismo para unas y otras, pero los requisitos para la inscripción del expediente o acta, en cuanto a la intervención del titular registral, se ven más facilitados en el primer caso que en el segundo, seguramente porque se estima que es más probable que sea inexacto el Registro pasados esos treinta años. Es interesante retener esta fecha, pues luego volveremos sobre ella.

B) *Ámbito de aplicación de estos medios*

a) En cuanto a los derechos inscritos.

La cuestión que aquí se plantea es la de si estos medios son utilizables sólo para el derecho real pleno, o sea, el dominio o también para los demás derechos reales.

No hay dificultad en afirmar su aplicabilidad para los derechos que abren folio, como son, aparte el derecho de propiedad en sí, las cuotas o partes indivisas del mismo y los dominios directo y útil enfiteúticos, ya que, regulándose conjuntamente cada uno de estos procedimientos en su doble vertiente—reanudadora e inmatriculadora—, no se establece ninguna salvedad en relación con el ámbito de aplicación. Por tanto, se puede, por estos medios, reanudar la vida registral de todos aquellos derechos que es dable inmatricular.

En cuanto a los demás derechos reales, no cabe duda, siguiendo a ROCA (5), que sería muy conveniente el poder aplicar estos procedimientos a los que no tienen fijado un término de extinción y que son transmisibles, como, por ejemplo, los censos reservativo y consignativo y las servidumbres personales. Menos interés tiene su aplicabilidad a los derechos de duración limitada a un determinado plazo-superficial—*rabassa morta*, etc.—y a los de carácter vitalicio-usufructo (6). Sin embar-

(5) Véase (edición 1954) tomo II, pág. 507, en relación con el acta de notoriedad, y tomo III, pág. 702, en cuanto al expediente.

(6) No tiene sentido la reanudación del tracto, como dice ROCA, para los derechos subjetivamente reales, tal la servidumbre predial cuya titularidad activa no es desconectable de la del fundo dominante, ni para el derecho de hipoteca y análogos, por consistir en un derecho real al servicio de otro personal o de crédito. Lo mismo cabe añadir respecto de los derechos intransmisibles, como el uso y la habitación.

go, tanto en la regulación del expediente como en la del acta no hay nada que muestre la idea de que puedan aplicarse a derechos distintos de los que abren folio, pues, a pesar de algunas expresiones—el artículo 201, regla 2.^a c), habla de reanudar el tracto sucesivo del dominio o de los derechos reales; el 282 del Reglamento se refiere al título de adquisición de la *finca o derecho*; el párrafo último del 285 del mismo cuerpo legal alude a la adquisición de su *derecho*; el 203 de la Ley, regla 2.^a, habla del *hecho* que se trate de acreditar—que, aisladamente consideradas, podían mover a una interpretación amplia, queda en pie la falta de un precepto que establezca una regla específica para la reanudación del tracto de los derechos reales limitados.

Es decir, que, en nuestro Derecho actual, sólo se pueden aplicar los medios específicos de reanudación del tracto para los derechos susceptibles de abrir folio. Respecto de los demás derechos inscritos no cabe un expediente o acta *ad hoc*, si bien, con ocasión de los incoados para el dominio, puede acreditarse, en el momento procesal oportuno, la titularidad actualizada de los gravámenes, con lo que puede un expediente o acta servir para reanudar, a la vez, el tracto del dominio y de los derechos que lo gravan.

- b) En cuanto a la finca. Posibilidad de reanudar sólo respecto de una parte de la finca inscrita.

Acorde con lo antes dicho, hay que afirmar la aplicabilidad del mecanismo reanudatorio a todas las fincas, tomando el término finca en su acepción registral, o sea, en el sentido de todo lo que es susceptible de ser inmatriculado, aunque no sea finca en sentido material. Así cabe la aplicación del expediente o acta a las concesiones administrativas, como expresamente establece el párrafo 2.º del artículo 301 del Reglamento.

Una cuestión de gran interés es la de la posibilidad de incoar el procedimiento de actualización respecto sólo de una parte de la finca inscrita. Puede plantearse muy bien en la práctica, y de hecho así ocurre, la necesidad de inscribir parte de una finca inmatriculada, de la que se segregó en la realidad sin que en el Registro conste nada de eso y habiéndose ya producido varias transmisiones sobre tal porción. Y no cabe duda de que, en este supuesto, la vía lógica para inscribir la nueva finca, resultado de la segregación, a nombre de su actual titular, a falta de poder presentar los títulos idóneos de todas las adquisiciones, es, aparte el declarativo correspondiente, la vía del expediente o acta, que contemplamos.

Y ahora surge la cuestión. ¿Es posible, en nuestro Derecho, tal tipo de expediente o acta, instado por el titular actual, o que cree serlo, de una porción de la finca inscrita? Creemos que sí, a pesar de no haber explicitación sobre el particular en nuestra normativa, pues, aparte de que el 282 del Reglamento habla de «la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener», nada hay que exija la incoación del procedimiento para toda la finca, y es obvio y lógico que no deba, por así decirlo, condenarse a este titular de parte de finca inmatriculada al juicio ordinario para inscribirla en el Registro.

En este caso, declarado justificado el dominio de la porción, el auto deberá ordenar su segregación en el Registro, poniéndose la oportuna nota marginal en el folio de la finca matriz e inscribiéndose la parte como finca nueva, con su folio propio.

* * *

Y vamos ahora con el estudio crítico de los dos medios de actualización previstos en nuestro Derecho: Expediente de dominio y Acta de notoriedad.

* * *

C) *Expediente de dominio*

a) *Sus orígenes.*

Nació en 1869, como medio de inmatriculación exclusivamente; con anterioridad, en 1861, se había establecido el expediente de información posesoria, que generaba una inmatriculación en posesión, y, ante su insuficiencia, se creó en la Ley de 1869 el expediente que estudiamos. Su finalidad era, como en la actualidad, habilitar de un medio de acceso registral a aquellos propietarios que carecían de documentación inscribible.

En la Ley de 1909 se mantuvo el expediente con la misma finalidad, pero resultó posible utilizarlo también para la reanudación del tracto, en cuanto el artículo 393, relativo a los expedientes posesorios, disponía que, cuando la finca o el derecho real resultasen inscritos, el Juez declarará no haber lugar a practicar la información, y podrá el interesado, si le conviniere, justificar su dominio mediante este expediente.

El Reglamento de 1915 ya reguló claramente la posibilidad de uti-

lizar el expediente con fines reanudatorios, lo cual ha sido plenamente consagrado en la reforma del 44-46, que, paladinamente, le asigna la triple función inmatriculadora, reanudadora y de registración del exceso de cabida, y facilita la inscripción del expediente para reanudar el tracto, pues es ella posible sin haber sido oído el titular registral, cosa que únicamente ocurría antes y sólo a partir de la reforma introducida por el R. D. L. de 13 de junio de 1927 cuando la última inscripción contase con más de veinte años o cuando la finca estaba inmatriculada en posesión.

b) Finalidad y naturaleza.

La finalidad del expediente, en sus tres modalidades, es, como puntualiza ROCA, no la declaración de que el solicitante es dueño de la finca, sino simplemente la verificación de que una persona adquirió el dominio de una finca, o sea, que se ha producido un acto, modo o causa idónea para tal adquisición.

El tecnicismo legal dista de la precisión deseable en este punto, pero la jurisprudencia es perfectamente clara. Así la Sentencia de 21 de marzo de 1910 señala al expediente el «exclusivo efecto de habilitar de título de dominio al que no lo tenga, sin que, por tanto, en la resolución que les ponga término, se haga declaración de derechos de ninguna clase» y la Resolución de 16 de noviembre de 1923, dice que en este procedimiento «no se hace declaración del derecho de dominio, sino que es un medio para justificar su existencia, sujeto a revisión por los Tribunales en el oportuno juicio declarativo».

Así, pues, toda contienda que aquí se produzca queda limitada a si se ha dado o no el acto adquisitivo del dominio, sin que quepa en el expediente la cuestión sobre el derecho en sí, materia reservada para el oportuno juicio declarativo, al que puede acudir cualquiera que sea el resultado del procedimiento, como señala el 284 del Reglamento.

En suma, no es una resolución definitiva la que se adopta en este expediente—la jurisprudencia ha manifestado, por ello, que no cabe contra estas resoluciones el recurso de casación (Auto de 29 de enero de 1903 y Sentencia de 21 de marzo de 1910)—, sino que, en realidad, se trata de proporcionar un título para inscribir en el Registro una determinada adquisición, actualizando éste.

Procesalmente parece que debe seguirse la opinión más general de considerar que se trata de un *acto de jurisdicción voluntaria*, pues el procedimiento no instaura, en principio, contienda entre partes conocidas y determinadas. El escrito que inicia el expediente no es una

demanda, en su sentido propio, sino una solicitud para la legalización y consiguiente inscribibilidad de un título adquisitivo dominical; no va dirigida contra ninguna persona. Que luego puede surgir la contención, limitada a los términos antes dichos, por oponerse algún interesado a la pretensión del solicitante, naturalmente, pero eso no altera su calidad inicial, pues es posible y normal en los actos de jurisdicción voluntaria que surja oposición, como señala el artículo 1.817 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debiendo entonces seguirse los trámites del juicio que, por la cuantía, corresponda, con lo que queda terminado el expediente de jurisdicción voluntaria. Aquí, empero, se da la particularidad de que la contención, limitada al objeto dicho, se resuelve en el mismo expediente, sin sobreseimiento.

Este expediente es, pues, un procedimiento de carácter judicial—la competencia es para el Juez de Primera Instancia del lugar donde radica la finca—que participa de la naturaleza de los actos de jurisdicción voluntaria y cuya finalidad es obtener la declaración de que se ha justificado la adquisición del dominio, declaración que, si bien no tiene un carácter definitivo, proporciona un título inscribible.

c) Regulación. Fase inicial.

Se contiene la regulación del expediente en el Título VI de la Ley—artículos 201 y 202—, complementado por el mismo Título VI del Reglamento—artículos 272 a 287.

De ella vamos a fijarnos sólo en los aspectos fundamentales, de una manera particular en los atinentes a los requisitos para inscribirlo y a las garantías que se ofrecen al titular registral. No vamos a hacer propiamente un examen de la tramitación.

* * *

Su iniciación se produce por un escrito-solicitud del que pretende la actualización del Registro, persona que, entendemos, puede ser cualquier interesado. No hay regla específica en cuanto a la legitimación activa: existe el artículo 40, párrafo primero, relativo a la rectificación del Registro en general, que habla de «titular del dominio o derecho real que no esté inscrito... o que resulte lesionado por el asiento inexacto». O sea, que, según este precepto, el incoante ha de ser titular del dominio o de otro derecho real. Pero si tenemos en cuenta que, para las actas de notoriedad reanudadoras, se concede habilitación para iniciarlas—regla 2.ª del 203 de la Ley—a la persona que «demuestre interés en el hecho que se trate de acreditar» y que, con carácter más

general, el artículo 6 de la Ley, apartado c), faculta para pedir la inscripción a «quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir», parece que puede admitirse una fórmula de legitimación amplia, inclusiva de quienes, no siendo titulares actuales del dominio o derecho real inscribible, tengan interés en la rectificación de los libros.

A este escrito-solicitud, dirigido al Juez competente—el de Primera Instancia del lugar donde radica la finca—, se acompañarán, aparte los documentos acreditativos del derecho del solicitante, una certificación del Registro y otra sobre el estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, exigencia esta última justamente elogiada, por cuanto contribuye a la tan deseada coordinación entre dos instituciones que deben ser complementarias: el Registro—publicidad de los derechos reales inmobiliarios—y el Catastro—publicidad de la realidad física de las fincas.

Puede ocurrir entonces que la finca o fincas no estén catastradas o amillaradas a nombre de persona alguna, en cuyo caso—artículo 276 del Reglamento—«se tramitará el expediente en forma ordinaria; pero si se presentase en el Registro el testimonio del auto aprobatorio sin nota o certificación de la oficina correspondiente acreditativa de que deberá tenerse en cuenta el expediente de dominio para practicar las rectificaciones procedentes en la época oportuna, se suspenderá la inscripción y, si el interesado lo solicitare, se extenderá anotación preventiva, que durará sesenta días. Dentro de este plazo, podrá presentarse de nuevo el documento con la nota o certificación expresada y, en tal caso, se convertirá la anotación en inscripción». Abunda, pues, este precepto en el sano camino de la coordinación y colaboración entre Registro y Catastro.

Parece, además, especialmente a la vista de este precepto, que cualquier discordancia entre Registro y Catastro en cuanto a descripción o extensión de la finca, siempre que no haya duda sobre su identidad, se deberá aclarar por el Juez en el procedimiento, con los auxilios técnicos pertinentes, de forma que finalmente conste como descripción, tanto catastral como registral, la que resulte del expediente.

d) Tramitación, especialmente las citaciones.

De la tramitación del expediente resaltaremos la citación a las personas que, verosíblemente, puedan objetar la pretensión del incoante. Así, exige la Ley—regla 3.^a del 201—la citación:

1) «A aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca», o sea, al o a los titulares registrales, tanto del dominio como de cualquier otro derecho real. En defecto del titular o titulares registrales, habrá que citar a sus respectivos causahabientes, si fueren conocidos, como resulta lógico, a pesar del silencio de la regla que comentamos, y se deduce claramente del 285, párrafo 3 del Reglamento, en relación con el 279 del mismo y con la señalada regla 3.^a del 201 de la Ley.

2) En el caso de que se indique por el solicitante como persona causante de su adquisición a una distinta del titular registral, habrá también que citarla o a sus causahabientes, pues así lo exige la lógica y resulta de la propia regla 3.^a, acabada de citar, y de la exigencia de expresar en el escrito inicial la persona de quien procedan los bienes—285, párrafo primero en relación con el 274, 3.^o, ambos del Reglamento.

3) «Al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor»; y

4) «Al poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.»

Pero, además, para que no falte oportunidad de audiencia a ningún posible interesado, se convoca por edictos a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada.

La más importante de estas citaciones es, sin duda, la que ha de efectuarse al o a los titulares registrales, que tiene una doble motivación: 1) dar oportunidad de defensa a quien aparece como principal afectado por la modificación que se pretende en el Registro, y 2) ser un medio de enlazar el contenido registral nuevo con el antiguo, a que responde el principio de tracto sucesivo, proclamado en el artículo 20 de la Ley, y que aquí tiene una aplicación especial, según hemos de ver.

* * *

Las siguientes fases del procedimiento son las de alegaciones, prueba, audiencia y decisión, que no vamos a examinar, pues, por su carácter eminentemente procesal, no interesan aquí. Sólo resaltaremos que los citados o convocados pueden formular oposición, únicamente—artículo 282—sobre el hecho de haberse justificado la adquisición del dominio por el instante y, a diferencia de otros procesos de jurisdicción voluntaria, según dijimos antes, no pone fin al expediente, sino que se sustancia dentro del mismo, convertido entonces en contencioso.

La discusión sobre el derecho de dominio en sí, por el contrario,

no tiene cabida en este sumario procedimiento y ha de ventilarse en el juicio declarativo que corresponda, como se puso de manifiesto antes, al hablar de la naturaleza y fin del expediente.

e) Requisitos para su inscripción.

Es éste el punto más interesante de la regulación del expediente, por el problema que se plantea de conciliar la lógica efectividad de la resolución judicial que declara justificada la adquisición del dominio con el respeto a la posición del titular registral, que se presume titular real, por lo que no puede producirse alteración en los libros hipotecarios que le perjudique sin contar con él. De ahí el cardinal principio del tracto sucesivo, establecido en el artículo 20 de la Ley, que supone, en realidad, la necesidad del consentimiento del titular para toda modificación registral que vaya en su detrimento; y, en caso de no obtenerse ese consentimiento, hay que acudir al juicio ordinario correspondiente, ejercitando la oportuna acción que, como contradictoria del contenido registral, requiere que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación del asiento correspondiente—artículo 38, párrafo segundo de la Ley.

Como el expediente de dominio, en cuanto proceso de jurisdicción voluntaria, no supone, en principio, una contención entre el instante y el titular registral o sus causahabientes, sino, simplemente, una solicitud para conseguir el acceso al Registro de una adquisición dominical, que da lugar a una resolución no definitiva, como antes puntualizáramos, su inscripción choca con aquellas reglas protectoras del titular registral.

Por ello, este expediente, que apareció ya en 1869 como inmatriculador, no fue susceptible de aplicación a la reanudación del tracto hasta la reforma de 1909—en esta Ley, si bien el expediente, en principio, como resultaba del artículo 400, servía sólo para inmatricular, el artículo 393, regla 2.^a, le vino también a atribuir la función reanudadora, como ha quedado dicho antes al exponer los orígenes de este medio de actualización—. Y aún, al principio, no se vio cómo se armonizaba su inscripción con las reglas protectoras del titular registral, hasta que el Reglamento de 1915 estableció en su artículo 503 la necesidad de citar a dicho titular, si lo fuese en posesión, y de ser oído, si su inscripción fuese en dominio. Finalmente, tras la reforma del Real Decreto-Ley de 13 de junio de 1927, bastó con esa citación cuando el asiento de dominio tuviese más de veinte años de antigüedad, debiendo, en otro caso, ser oído el titular sin formular oposición.

En la regulación actual se han perfilado y centrado estos requisitos

en torno al de la citación al titular registral. Es el 202 de la Ley el precepto fundamental, que se ocupa de la registración del expediente «aunque en el Registro aparecieren inscripciones contradictorias».

ROCA (7), critica esta expresión «inscripción contradictoria» por entender que sólo puede hablarse propiamente de ella referida a la de un gravamen que aparezca negado por el solicitante, caso diferente de la inscripción del dominio, que seguirá subsistente, aunque a favor de otra persona, terminado con éxito el expediente, y de las inscripciones de derechos reales que se reconozcan por el instante. Razonada crítica, pero hay que tener en cuenta que así se habla, por ejemplo, en el artículo 38, párrafo 2 de la Ley, y se aplica también al caso de que se pretenda, simplemente, no extinguir el derecho, sino hacer constar la titularidad de otra persona. Modestamente, estimamos que debe entenderse la expresión legal en el sentido de inscripciones que sean contrarias a la titularidad que alega el instante y así es contraria a ella la titularidad de otro así como el gravamen inscrito desconocido en el expediente.

Y yendo al examen del sistema, concretamente, de nuestro actual Derecho para la inscripción del expediente, señalemos que el régimen es diferente, según la antigüedad de las llamadas inscripciones contradictorias sea mayor o menor de treinta años.

Queda sin decidir claramente si las inscripciones de treinta años justos han de incluirse en el primer grupo o en el segundo. ROCA (8), se inclina en favor del segundo y nos parece lo correcto, pues es lógico entender la diferencia legal en el sentido de hasta los treinta años y más de ese término.

La diferencia de regulación, según esa mayor o menor antigüedad, tiene una gran importancia, pues es una muestra de la relevancia que la edad de la inscripción tiene en nuestra ley, que facilita la registración del expediente cuando la inactividad hipotecaria ha durado tal tiempo que hay que suponer como probable que el contenido del Registro no se corresponda con la realidad. Esta distinción—inscripciones de hasta treinta o más años—hay que retenerla, en cuanto significa una disminución de la protección para los asientos que superen esa antigüedad, ya que tal vez no sea descabellado tener en cuenta esa fecha fronteriza de los treinta años para una nueva regulación de la eficacia de las inscripciones viejas.

(7) Tomo II, pág. 525, en relación con el acta, y tomo III, pág. 705, tocante al expediente.

(8) Tomo III, pág. 710, nota 1.

Y ahora otros dos problemas de interpretación sobre el término de treinta años.

El primero es el del inicio y el fin del cómputo.

Sobre el inicio parece también poder aceptarse el criterio de ROCA (9) de que ha de tomarse la fecha del asiento correspondiente en el libro de inscripciones y no la del de presentación, pues no hay razón para suponer que empiece la inactividad registral del titular en esta fecha.

En cuanto al término final del cómputo, en silencio de la ley, parece que debe tomarse la fecha de la certificación del Registro, que debe acompañar el interesado a su solicitud, ya que, a través de ella, el Juez ha de determinar la antigüedad mayor o menor de los asientos, a efectos de los diferentes requisitos que prescribe el artículo 202.

No se contempla en la ley el supuesto de que, con posterioridad a la iniciación del procedimiento, se presente en el Registro un título de un acto otorgado por el titular registral. Y nosotros opinamos que no hay obstáculo para su inscripción, dado que no se establece nada sobre constancia en el folio de la finca de seguirse el expediente—así, vemos que no se regula, a este fin, la nota al margen de la inscripción vigente, como en el procedimiento de ejecución hipotecaria, ni se admite (Resolución de 24 de diciembre de 1917) la anotación preventiva—. En tal caso, es indudable que, al no haberse cumplido las formalidades del 202 respecto del nuevo titular, es ininscribible el expediente, al menos en la parte que perjudique a éste.

Creemos que este silencio legislativo es una deficiencia de nuestro sistema y que, ante ello, debería establecerse un sistema de constancia en el Registro de la iniciación del proceso de reanudación del tracto—expediente o acta—y de comunicación al Juez de las nuevas inscripciones que se soliciten con posterioridad a esa constancia, con el fin de que se citara también a los nuevos titulares.

El segundo problema interpretativo sobre el término de treinta años es el de si debe entenderse que, si se ha producido un asiento modificador del de inscripción que se contemple—constitución o cancelación de un gravamen, anotación preventiva—se interrumpe el cómputo empezando a contarse de nuevo. Pensamos que así debe entenderse, en primer lugar, porque, para las actas, exige el artículo 204 que el plazo superior a treinta años sea «sin haber sufrido alteración», en expresión no feliz (10), y la analogía con el expediente es muy clara y, en

(9) Tomo II, pág. 527, nota 2.

(10) Porque, como ROCA dice—nota 1 de pág. 527 del tomo II—, con esa expresión parece que bastaría que un asiento de más de treinta años hubiera sufrido variación para que no fuera posible inscribir el acta.

segundo lugar, porque tales asientos modificativos suponen la vigencia real de la inscripción a que afecten y es en la letargia registral prolongada por más de ese tiempo en lo que la ley se fija para, suponiendo una mayor probabilidad de inexactitud, facilitar la inscripción del expediente. Por ello, puede aceptarse la formulación que hace ROCA, a propósito de las actas (11), en el sentido de que la referencia ha de ser el último asiento relativo al dominio, cuyo tracto se trata de reanudar.

Otra cuestión a plantear es la aplicabilidad del párrafo segundo del artículo 38 de la Ley, con la consiguiente necesidad de que la incoación del expediente vaya acompañada de demanda de nulidad o cancelación de las inscripciones contradictorias. ROCA se pronuncia en sentido negativo por estimar que no se trata de acción contradictoria, ya que sólo se discute sobre la justificación de la existencia de la adquisición del dominio, no sobre el derecho de propiedad en sí (12). Nos sumamos a esta opinión, ya que la regla de este precepto hace referencia, sin duda, a un juicio declarativo, en el que se pronuncia una resolución definitiva, que decide sobre el derecho en sí, cosa que, ya hemos visto, aquí no ocurre.

Y pasamos ahora al estudio concreto de los requisitos exigidos según la antigüedad de las llamadas inscripciones contradictorias.

1.º Inscripciones de más de treinta años: Impone el párrafo 1 del 202 la citación en debida forma al titular de las mismas sin que haya formulado oposición, requisito que embebe dos, la citación y la falta de oposición.

La citación, que representa una aplicación especial del principio de tracto sucesivo, podrá hacerse, y así opina ROCA (13), en cualquiera de las formas establecidas en los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a la que se remite el artículo 277 del Reglamento. Por tanto, podrá ser personal, por cédula o por edictos, según los casos.

Respecto a la segunda parte del requisito—no haber formulado oposición—, siguiendo también a ROCA, entendemos que ha de tratarse de una oposición de esencia vindicativa, que exige una declaración sobre el derecho en sí y que no tiene cabida en este expediente, pues, si se limita a objetar el que se declare justificada la adquisición del dominio, ya el Juez la examinará en este proceso y decidirá sobre su fundamento.

(11) Tomo II, pág. 526.

(12) Tomo III, pág. 714.

(13) Tomo III, pág. 709.

2.º Inscripciones que no superen los treinta años: En este caso, las cautelas o garantías en favor del titular registral han de ser mayores, pues es más fácil que pueda seguir siendo titular en la realidad.

Por ello, han de darse, para la inscripción, una de estas dos circunstancias, señaladas en los párrafos 2 y 3 del artículo 202 de la Ley.

a) Que él o los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Debe entenderse, análogamente a lo que hemos dicho antes, que si formulan oposición sólo si ésta es de las que hemos designado como vindicativa impide la inscripción.

b) Que «no comparecieren después de haber sido citados tres veces, una de ellas, al menos, personalmente». La exigencia de citación personal ha sido discutida en la doctrina, habiendo incluso quien, como MORALES GONZÁLEZ, citado por ROCA (14), ha distinguido la citación personal directa de la indirecta, o sea, a través de otra persona por no hallarse el notificado en su domicilio, admitiendo la validez de cualquiera de estas citaciones personales. Tal criterio parece algo arriesgado, pues la exigencia legal de que una al menos de las citaciones sea personal está clara, si bien resulta también injusto que, al no poder ser citado así el titular registral, por no ser hallado, por su negativa o por cualquier otra causa, se impida el acceso al Registro de una titularidad legítima, por lo que cabría admitir, en algún caso, un criterio de flexibilidad.

3.º Supuesto de que unas inscripciones superen los treinta años y otras no (15): No contemplado en la Ley, parece claro que deberán exigirse, conjunta y respectivamente, los requisitos del caso 1.º y del 2.º

D) *El acta de notoriedad*

a) *Introducción y fase inicial.*

Reguladas estas actas en el Reglamento Notarial de 1935, se les asignó una finalidad registral por la Ley de 5 de julio de 1938 sobre reconstitución de Registros destruidos y aparece ya regulada, como medio de reanudación del tracto, entre otras finalidades, por la Ley actual que, específicamente, le dedica los artículos 203 y 204, complementados por los 288 y siguientes del Reglamento, siendo, junto con el ex-

(14) En el tomo III, pág. 712, nota 3.

(15) Tal puede ser el caso de que el dominio esté en situación de indivisión estando inscritas las cuotas en fechas distintas, el de la enfiteusis, que genera, en nuestro Derecho, la división del dominio en directo y útil.

pediente, según quedó dicho, el otro medio específico de reanudación previsto en nuestro Derecho.

Se trata de un expediente o proceso notarial, si bien se requiere la aprobación judicial, cuya misión es constatar que una persona es considerada notoriamente como dueña de una finca inmatriculada, habilitándole entonces de un título inscribible. Es, pues, un procedimiento con finalidad puramente registral: Reanudar el tracto. Es un acta de notoriedad particularizada por su objeto.

Procesalmente, se trata, como ocurre con el expediente de dominio y todavía con más claridad, de un acto de jurisdicción voluntaria, en que la oposición al mismo lo sobresee, como resulta, por ejemplo, de la regla 9.^a del 203 de la Ley, debiendo entonces intervenir el Juez. Este es un punto que le diferencia del expediente, en que la oposición que no sea de esencia vindicativa, según vimos, se sustancia en el mismo procedimiento.

Y ya, con esto, pasamos al examen de la tramitación en sus puntos más cardinales para luego detenernos también en los requisitos para su inscripción, sin repetir los puntos que, abordados al tratar del expediente, son comunes a las actas.

Se inician por un requerimiento al Notario competente, que lo es el hábil para actuar en el lugar en que radiquen las fincas, hecho por persona que demuestre interés en el hecho que se trate de acreditar, en este caso, la adquisición del dominio.

La legitimación es, pues, claramente amplia, en perfecta consonancia con la norma del artículo 6, apartado c) de la Ley. Cualquiera que demuestre interés puede, pues, iniciar el acta.

El requirente deberá acompañar, aparte los documentos justificativos de su pretensión, al igual que en el expediente de dominio, una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro fiscal o Amillaramiento, y otra sobre los asientos vigentes en el Registro de la Propiedad (regla 3.^a del 203 de la Ley, en relación con la 2.^a c) del 201).

b) Trámites.

La tramitación tiene dos partes consecutivas: una notarial y otra judicial.

La fase notarial, que se inicia con el requerimiento dicho, se continúa con las notificaciones—no citaciones, como en el expediente de dominio, que es, desde su inicio, un procedimiento judicial—, de dos tipos:

1) Nominativas o individuales, que se hacen:

a) Regla 4.^a del artículo 203, párrafo primero, «a las personas que, según lo dicho y acreditado por el requirente, o lo que resulte de las expresadas certificaciones, tengan algún derecho sobre la finca». Parece que deben entrar aquí las personas de quienes procedan los bienes, pues el artículo 289 c) del Reglamento establece que en el acta de requerimiento se exprese, si fuere posible, el nombre, apellidos y domicilio de las mismas.

b) Regla 3.^a del 201 de la Ley, párrafo último, en relación con párrafo segundo de la regla 4.^a del 203, «al poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana».

c) A las personas que el Notario estime necesario o conveniente, según resulta del párrafo primero del 290 del Reglamento.

La forma ordinaria de estas notificaciones es personal o por cédula. Sin embargo, como luego veremos, la practicada al titular registral o a sus causahabientes ha de ser personal, pues si no se inscribe el acta. Se utilizan los edictos sólo cuando no fuere conocido el domicilio.

El fundamento de este trámite de notificaciones está, en principio, en dar oportunidad de exponer y justificar sus derechos a los notificados, particularmente al titular registral, pero también pueden tener una finalidad esclarecedora o probatoria del hecho que se debate, dado el 290 del Reglamento.

2) Genéricas y por edictos, a cuantos puedan ostentar algún derecho sobre la finca.

Dentro de veinte días podrán los notificados comparecer ante el Notario «exponiendo y justificando sus derechos», sobreseyéndose el acta, en caso de oposición—regla 9.^a del 203 de la Ley.

Hechas estas notificaciones y practicadas las pruebas que el Notario considere convenientes, hayan sido o no propuestas por el requirente, termina la fase notarial con la declaración de éste de si, a su juicio, está suficientemente acreditada la notoriedad de la adquisición, terminándose el acta, en caso negativo, y pasándose a la fase judicial, en otro caso.

No exige, pues, la Ley que haya un período probatorio, en cuanto admite que bastan los documentos y notificaciones dichas, pero, como ROCA dice (16), dicho período ha de considerarse normalmente indispensable para la constatación de la notoriedad.

(16) Tomo II, pág. 511, nota 1.

Si el Notario estima acreditada la notoriedad, empieza la fase judicial con el examen del expediente por el Juez de Primera Instancia del Partido de situación de la finca, el cual, oyendo al Ministerio Fiscal, apreciará las diligencias practicadas que, si lo estima conveniente, podrá ampliar para mejor proveer y resolverá, por medio de auto, sobre la aprobación o no. Si aprueba, puede efectuarse la inscripción. Si no, cabe apelación por los trámites de la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes y, si ésta no surte efecto o no se produce, estamos ante un acta frustrada.

Este requisito de la aprobación judicial que, como dice DE CASSO, no se exigía en el proyecto sometido a las Cortes, bien se considere la intervención del Juez como revisora de la actuación notarial, al modo de ROCA, o como verdaderamente resolutoria, de forma que el Notario es un mero instructor, según la opinión de SANZ, estimamos, con el primero de estos autores, que es ilógico, puesto que, dificultándose la inscripción del acta, como luego veremos, en mucho mayor medida que la del expediente de dominio, no hay por qué exigir la intervención judicial, perfectamente suplida por esas mayores garantías que se dan al titular registral. Por su parte, DE CASSO (17) estima que «la exigencia de este segundo trámite, que supone desconfianza, ha malogrado la eficacia de dichas actas, al alargarse, sin razón alguna, el procedimiento y al encarecer su coste».

c) Requisitos para su inscripción.

Al igual que en el expediente, es éste el aspecto que más interesa y que, por tanto, estudiamos con más atención. Sigue aquí el problema de conciliar la efectividad del acta con la protección del titular registral, cuyas defensas se ven aumentadas, en comparación con el expediente.

La Ley se refiere a ello en el artículo 204, del siguiente tenor: «Las actas de notoriedad tramitadas a fines de la reanudación del tracto sucesivo sólo podrán inscribirse cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, sin haber sufrido alteración, y el Notario hubiese notificado personalmente su tramitación a los titulares de las mismas o a sus causahabientes.» Este precepto viene complementado por el 295 del Reglamento, el cual contempla también el supuesto de que las inscripciones contradictorias no superen los treinta años.

(17) *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*, 1951, pág. 328.

Procede distinguir aquí, lo mismo que en el expediente, tres casos, según la antigüedad de las inscripciones:

1) Inscripciones contradictorias de más de treinta años.

Como en el expediente, teniendo en cuenta la mayor probabilidad de que no reflejen la realidad jurídica, se facilita, si bien en menor grado, la inscripción del acta.

Exige, pues, el artículo 204, en este caso, que se haya notificado personalmente la tramitación del acta a los titulares de dichas inscripciones o a sus causahabientes.

Esta notificación ha de ser hecha personalmente, sin que quepa entender, como puntualiza ROCA, que lo exigido es que se practique nominativamente, pero que, salvado esto, pueda ser por cédula o por edictos.

Plantea problema la interpretación del término «causahabientes». ¿Hay que comprender sólo a los herederos, como ocurre en los expedientes de dominio, o también a los otros causahabientes, es decir, a los adquirentes por actos *inter vivos*?

ROCA (18) opina que ha de dársele este sentido amplio, pues ni la Ley ni el Reglamento hacen, como en el caso del expediente, ninguna restricción al término y, si la Ley hubiese querido aplicar al acta lo dispuesto para el expediente, es lógico pensar que así lo hubiese dicho expresamente. Si no lo hizo, continúa ROCA, fue por alguna razón y ésta puede responder a la diferente consideración que al legislador merece el acta y el expediente, a estos efectos.

Respetamos y apreciamos mucho la opinión del maestro, pero creemos que el olvido de la Ley, cabe pensar, puede no ser decisivo para aplicar un criterio distinto en el acta, pues la analogía con el expediente, al tener ambos procesos la misma finalidad, es indudable y, por otro lado, no hay ninguna disposición que señale, como sería lo más lógico, que, en el acta, a diferencia del expediente, regulado en primer lugar, ha de darse al término causahabientes un sentido distinto (19).

El principio de tracto sucesivo impone, pues, aquí, en garantía del titular registral, la notificación personal al mismo o a sus causahabientes.

Pero la aplicación de este requisito mínimo sólo procede cuando el o los asientos contradictorios, según la terminología legal, tengan más

(18) Tomo II, pág. 528, nota 1.

(19) LACRUZ parece inclinarse también en favor de citación o audiencia a los causahabientes *mortis causa* (*Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, 1957, pág. 420 al final).

de treinta años de antigüedad «sin haber sufrido alteración». Es decir, que ha de haber pasado ese tiempo sin que el asiento haya dado muestras de vida, bien por haber sido sustituido por otro, habérsele impuesto un gravamen o haberse dado alguna cancelación. Se requiere, pues, más de treinta años de letargo registral. Por ello, el plazo debe contarse, como dice ROCA, desde la fecha del último asiento practicado, aunque sea éste una cancelación.

2) Inscripciones que no superan los treinta años.

Las garantías del titular registral no pueden ser mayores, en este caso, puesto que se exige su consentimiento expreso o tácito. Así dice a este respecto el 295 del Reglamento que «no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquéllas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente. Se entenderá que hay consentimiento tácito cuando el titular o sus causahabientes hayan comparecido ante el Notario sin formular ni anunciar oposición». Es decir, que el principio de tracto sucesivo funciona aquí, prácticamente, sin atenuación, por lo que la utilidad del acta, en tal supuesto, es bien poca, por no decir nula. El fundamento de esta mayor exigencia es, sin duda, la probabilidad de que el Registro siga siendo exacto, pero la exigencia es de tal calibre que no se comprende bien que se acuda al acta habiendo acuerdo entre el titular registral y el interesado. En caso de haber pasado a un causahabiente la titularidad del dominio, sigue funcionando, en esencia, el principio del tracto sucesivo, pues habrá que justificar la cualidad de causahabiente probando la oportuna transmisión del titular registral y exigir luego el consentimiento de aquél.

3) Asientos contradictorios de antigüedad diversa, de modo que unos superen los treinta años y otros no.

Como hemos dicho en el expediente, deberán, en este caso, aplicarse, conjunta y respectivamente, los requisitos de los dos casos anteriores; se exigirá, por tanto, la notificación personal, en el primer caso, y el consentimiento, en el segundo.

Y éstos son los requisitos que nuestra Ley establece para la inscripción de las actas, requisitos que cabe considerar como excesivos, sobre todo considerando la necesidad de la aprobación judicial. Por ello, puede decir ROCA (20) que el acta de notoriedad actúa a modo de instrumento autenticador de un consentimiento, expreso o tácito, o deducido del silencio del titular registral o de sus causahabientes. Y por ello también son poco usadas en la práctica.

(20) Tomo II, pág. 530.

E) *Efectos de la actualización*

Terminado con éxito uno de estos procedimientos, se produce en el Registro la inscripción consiguiente en favor del incoante (21) y se cancelan los asientos contradictorios, a tenor de lo ordenado en la resolución judicial—auto—, entre los cuales figura el del anterior titular registral del dominio. La cancelación se hace constar en el cuerpo de la nueva inscripción, sin perjuicio de que se ponga, para mayor claridad, la oportuna nota al margen del asiento que se cancela.

ROCA (22), dice que reanudar el tracto interrumpido no consiste en cancelar un contenido registral, sino en ponerlo al día *per saltum*, es decir, sin necesidad de practicar los asientos intermedios entre el del titular registral antiguo y el que resulta del expediente. La cancelación, en opinión del maestro, únicamente cabe respecto de los asientos relativos a los gravámenes del dominio, cuya subsistencia haya sido rechazada por el incoante del procedimiento. El asiento anterior de dominio no se cancela, sino que, simplemente, pierde su vigencia, siendo sustituido por el nuevo.

LACRUZ, por su parte (23), prefiere hablar de reanudación de la vida registral y no del tracto sucesivo interrumpido, porque éste no se reanuda, sino que *renace*, iniciándose una nueva fase del historial hipotecario de la finca. Por ello se cancela el asiento anterior, que corresponde a la otra fase, sin que haya tracto sucesivo entre ambas fases, aunque sí dentro de cada una de ellas. Así considera como *primera inscripción* la que produce el expediente de actualización, es decir, abstracta de la serie de actos concatenada inscrita, primera inscripción que no es de inmatriculación, porque la finca está ya incorporada al Registro, y, por ello, se practica en el mismo folio registral.

No cabe duda de que, en nuestro Derecho, al cancelarse, como hemos dicho, la inscripción anterior, parece más lógica la posición del protesor LACRUZ. El propio ROCA, en el fondo, no está muy lejos de ello, en cuanto señala que el Registro, como consecuencia de la inscripción del expediente, publicará una titularidad nueva, sin que pueda pretender el nuevo titular la protección de la fe pública registral, pues no es un adquirente del anterior titular según el Registro.

En realidad, lo importante aquí es lo relativo a los efectos que ha

(21) O de la persona en cuyo nombre se incoa.

(22) Tomo II, págs. 524 y sigs., a propósito del acta, y tomo III, págs. 704 y siguientes, en relación con el expediente.

(23) *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, 1957, págs. 420 y siguientes.

de producir esta inscripción y, tanto si seguimos la concepción de LA-CRUZ como lo que dice ROCA, hemos de señalarle la particularidad de que, al no traer el titular nuevo causa del anterior, no puede ser amparado por la fe pública registral, en caso de que se promoviese juicio declarativo. ROCA piensa que puede lograr esta protección en el caso anómalo, pero posible, de que el expediente recoja una transmisión onerosa efectuada por el anterior titular a favor del que haya instado el expediente, puntualización que creemos debe acogerse plenamente.

Por otra parte, ¿podrá el nuevo titular alegar en su favor la protección de que disfrutase alguno de los titulares registrales anteriores, por haber sido ellos terceros amparados por la fe pública, de forma que aquél pueda oponerse a las acciones que el anterior tercero habría podido contrarrestar, como tal? Así lo entiende ROCA, sin dar razones, como cosa evidente. Pero la cuestión no nos parece tan clara, dado que el Registro viene a publicar una titularidad nueva, sin causa en la anterior, a la que, por tanto, no sucede, a diferencia de lo que ocurre con el adquirente a título lucrativo inscrito que, si bien no tiene directamente protección, se aprovecha de la de su causante o transferente.

En cuanto a los terceros, la nueva inscripción produce, desde su fecha, todos los efectos, pues la limitación del artículo 207 de la Ley no se extiende a la reanudación de la vida registral, sino sólo a las dos especies de inscripciones inmatriculadoras que indica.

3. SISTEMA DE ACTUALIZACIÓN PARA LOS SUPUESTOS DE NO REGISTRACIÓN DE HECHOS NEGATIVOS

A) *Medios generales*

El supuesto de hecho, aquí, como señalamos antes, es la extinción de un gravamen que no se ha hecho constar en el Registro, con lo que éste deviene inexacto y requiere su actualización que, en este caso, lleva consigo no el hacer constar una titularidad distinta de la registrada, como anteriormente, sino la desaparición de ella. De todos los supuestos de extinción, los que a nosotros nos interesan, dada la índole de nuestro trabajo, son, exclusivamente, los del transcurso del tiempo sin que el gravamen dé señales de vida registral, como es el caso de la prescripción extintiva.

* * *

Nuestra legislación aborda el problema de las inscripciones antiguas de gravámenes con un loable designio de facilitar la eliminación de los extinguidos, actualizando, en este sentido, el Registro. Pero, al igual que en las demás inscripciones, no toca el tema de la limitación de eficacia o caducidad, aunque, por vía particular y sin ningún carácter general, señala algunos casos de esta última—hipotecas existentes en 1 de enero de 1945, menciones de legítima—que, más adelante, en otra parte de este trabajo, examinamos.

Vamos, pues, ahora, de acuerdo con el plan seguido, a señalar los medios que, para conseguir la expurgación del Registro de los gravámenes que, con el transcurso del tiempo, han perdido vigencia, prevé nuestro Derecho, concretamente, nuestra legislación hipotecaria.

Esta se refiere a esta especie de actualización en el apartado *b)* del artículo 40 de la Ley: «Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.»

Puesto que a nosotros nos interesa la pérdida de vigencia del asiento por el paso del tiempo, vamos a referirnos sólo a las inscripciones, pues, si el derecho está anotado, la expresión registral del mismo tiene su plazo de caducidad, por lo que no se da el problema del envejecimiento del Registro, en este caso, al no tener las anotaciones una duración indefinida.

Bien, volviendo al precepto, hemos de puntualizar que, siempre, la rectificación del Registro, en estos casos, se produce mediante cancelación, pues el procedimiento de liberación no tiene más fin que proporcionar un título—la resolución judicial—para cancelar.

Y esta cancelación, según el precepto, cabe obtenerla por dos vías:

a) La ordinaria, que se regula en el Título IV—básicamente, en los artículos 82 y 83 de la Ley, completados por los 173 y siguientes del Reglamento.

b) La especial, para gravámenes prescritos, a través del procedimiento de liberación, al que se dedican, dentro del Título VI, los artículos 209 y 210 de la Ley y los 309 a 311 del Reglamento.

Las vías o medios ordinarios son, resumiendo nuestra normativa: 1) El consentimiento del titular registral; 2) la correspondiente resolución judicial, y 3) acreditando que se ha producido el hecho que, según la Ley o el título en cuya virtud se practicó la inscripción, da lugar a la extinción del derecho, vías o medios perfectamente utilizables en nuestro supuesto—el medio número 2 es siempre idóneo para rectifi-

car el Registro. Un asiento envejecido puede cancelarse por consentimiento del titular, a tenor del 82, párrafo uno de la Ley, que no señala ninguna causa para este consentimiento. Y, en cuanto al número 3, un caso en el que puede usarse es el de muerte del titular en los derechos que, como el usufructo, son *intuitu personae*.

Por otra parte, el expediente de dominio o el acta de notoriedad, en que se acredite la propiedad libre de las cargas registradas, pueden servir para la cancelación de las mismas, siempre que sus titulares hayan sido citados debidamente y se den los demás requisitos que para el expediente o acta se señalan.

B) *El expediente de liberación*

El medio especial para cancelación de gravámenes prescritos, el expediente de liberación, que DE CASSO dice sería mejor llamarlo de cancelación, pues ésa es su finalidad, ha sido implantado en la reforma del 44-46 con el designio, según resulta de la exposición de motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944, de evitar la necesidad de acudir a lentos y dispendiosos procesos para eliminar del Registro a las cargas prescritas. Anteriormente, existía otro tipo de expediente cuya finalidad era esclarecer la situación jurídica de los inmuebles inscritos en cuanto a las cargas que no lo estaban para que o se declarasen no existentes o se inscribieran debidamente, proceso éste suprimido por la reforma.

El procedimiento que estudiamos es un proceso abreviado o sumario, que, para ROCA, es un verdadero juicio y, para SANZ, un acto de jurisdicción voluntaria. Su finalidad, como quedó dicho, es obtener la cancelación de una carga o gravamen inscrito, con base en la prescripción; tiene, pues, al igual que el expediente de dominio y el acta, antes vistos, un fin puramente registral, proporcionar un título para cancelar.

Puede aplicarse, a tenor del artículo 209 en relación con la regla 2.^a del 210, para toda clase de cargas y gravámenes registrados, bien en forma de inscripción, de anotación preventiva o de mención. Hay que entender esto en el sentido de que el gravamen puede aparecer registrado en cualquier forma, si bien, en el caso de que conste por anotación preventiva o mención, no se ve la utilidad de acudir a este proceso, pues las anotaciones tienen un plazo fijado de vigencia pasado el cual caducan, y las menciones no producen efecto y pueden cancelarse todas.

Por otra parte, exige el artículo 209, para la utilización de este pro-

cedimiento, que el gravamen o carga de que se trate haya prescrito «con arreglo a la legislación civil, según la fecha que conste en el Registro», redacción nada clara, pues, en los libros hipotecarios, salvo en las hipotecas—con excepción de algunas legales como la por razón de dote, reservas, sobre los bienes de los tutores—, y la anticresis, en que, en la inscripción, consta el vencimiento del crédito, punto inicial del período prescriptivo, no se refleja el momento en que comienza la falta de ejercicio del derecho, base de la prescripción extintiva. La fecha de la inscripción, como dice Cossío, no puede ser el punto inicial de esta prescripción, pues el hecho de inscribir supone la actividad del derecho. Por ello, no puede la interpretación ser totalmente ajustada a la letra del artículo y ha de entenderse, según el sentido que ROCA patrocina (24), que este procedimiento requiere, como tiempo mínimo, que haya transcurrido el necesario para la prescripción, a contar de la fecha del último asiento relativo a la carga o gravamen, debiendo acreditarse, si fuere necesario—que lo será, salvo en los derechos antes dichos—con elementos extrarregistrales el momento inicio de la prescripción, el cual puede ser posterior, pero nunca anterior a la fecha del dicho último asiento.

Respecto de los gravámenes, como el retracto convencional, de plazo fijo de duración, no tiene sentido este procedimiento, pues, de una parte, tales derechos puede estimarse que no prescriben propiamente sino que están sujetos a caducidad pasado el plazo, sin causas interruptivas, por tanto, y, de otra parte, existe una vía sencilla para cancelar el asiento respectivo, que es, según el apartado 2 del 82 de la Ley, la fácil demostración de que se cumplió el tiempo.

Puede promover este procedimiento todo titular registral que tenga interés. Así se desprende de la regla 2.^a del 210 de la Ley en relación con el 309, párrafo 1 del Reglamento. El primero habla de titular de la finca o derecho gravado con las cargas cuya liberación se pretenda, exigiéndole presentar una certificación del Registro que acredite su cualidad de titular. Y el precepto reglamentario dice que este expediente podrá ser promovido por quien tenga interés en la liberación.

Parece que habría sido más conveniente una fórmula más amplia que legitimase a todo interesado, lo que estaría más en armonía con lo dispuesto en el artículo 6, apartado c), y en el 40, párrafo 1 de la Ley, el cual habilita para pedir la rectificación del Registro a todo titular de dominio o derecho real que resulte lesionado por el asiento inexacto, pues es evidente que pueden existir interesados en la liberación que no

(24) Tomo III, pág. 722.

sean titulares registrales, como el titular real del dominio o derecho gravado que quiera inscribirlo libre de cargas.

Se sustancia este procedimiento ante el Juez de Primera Instancia competente, y la materia de discusión en el mismo es si, con arreglo a la legislación civil, ha prescrito o no la carga o gravamen, debiendo empezarse el cómputo del tiempo de prescripción nunca con anterioridad, según dijimos antes, a la fecha del último asiento relativo a la carga o gravamen.

El principio de tracto sucesivo funciona aquí, semejantemente al expediente de dominio y al acta de notoriedad, a base de citación a los titulares de los asientos a cancelar o, en su defecto, a sus causahabientes, citación que ha de ser personal o por cédula, si son personas con domicilio conocido, y por edictos, en otro caso, habiendo publicarse otros edictos si los citados, salvo que lo hubiesen sido personalmente, no comparecieren en plazo. Es una particularidad de este procedimiento la no necesidad de citación personal, que se exige en las actas y, también, en algunos expedientes de dominio—cuando las inscripciones contradictorias no superen los treinta años—, como hemos visto.

El testimonio literal de la sentencia firme estimativa de la prescripción constituye título para obtener la cancelación o cancelaciones correspondientes. No es una resolución definitiva, por otra parte, en cuanto se trata de un proceso sumario, por lo que no produce excepción de cosa juzgada.

No se emplea mucho, en la práctica, que sepamos, este procedimiento.

4. RECAPITULACIÓN CRÍTICA DE NUESTRO SISTEMA DE ACTUALIZACIÓN

A pesar del loable designio de los legisladores del 44-46 de facilitar la actualización del Registro con el establecimiento de medios especiales para la misma, puede estimarse que el sistema montado dista de tener la agilidad que demandan nuestros tiempos.

El expediente de dominio resulta, a veces, demasiado costoso y largo, sobre todo para las fincas de poca entidad. El acta de notoriedad en función reanudadora es una feliz instauración de la reforma, pero la necesidad de aprobación judicial quita a este medio su simplicidad y, por otra parte, se dificulta su inscripción sin verdadero fundamento, exigiendo mayores requisitos que en el expediente, sobre todo en el caso de que las llamadas inscripciones contradictorias no superen los treinta años, en que, al haber de consentir el titular registral o causahabientes ante el

Notario, expresa o tácitamente, no presenta, realmente, interés el acudir a ella. Por todo ello, resulta tan poco usado este medio reanudador.

En cuanto al procedimiento de actualización en caso de modificaciones negativas de la realidad, el expediente de liberación, introducido con acierto por la Ley vigente, no se usa mucho y no parece que la cosa vaya a cambiar en el futuro, pues si la finca está actualizada en cuanto al dominio suele estarlo en lo referente a gravámenes y, si no, se puede conseguir la cancelación de las cargas a base del proceso de reanudación del tracto en que se demuestre la adquisición del dominio libre y se den las citaciones y demás requisitos que, como garantía a la posición de los titulares registrales de dichos gravámenes, se establecen.

Opinamos, en definitiva, que, sin perjuicio de mantener, con los retoques precisos, los medios existentes para la actualización del Registro, debe estudiarse:

1.º El dar mayor virtualidad al acta de notoriedad, como proceso notarial para la reanudación de la vida registral:

a) Suprimiendo la intervención judicial, principalmente, por la complicación que supone y que ha sido, sin duda, una de las causas de su poca utilización y porque, en realidad, no tiene una seria justificación, pues si al Notario se le reconoce atribución para emitir juicio sobre la notoriedad de una adquisición, no tiene fundamento la intervención de otro funcionario. Resulta también curioso, por otra parte, que solamente se exija esta aprobación judicial en las actas para la reanudación de la vida registral y excesos de cabida y no en las demás, especialmente en la regulada en el artículo 70 del Reglamento, tan importante como medio inmatriculador del derecho de aprovechamiento de aguas públicas, que ni siquiera está sometida a la suspensión de efectos por dos años del 207 de la Ley.

De tener en cuenta es, también, la nueva redacción que al artículo 209 del Reglamento Notarial, regulador de las actas de notoriedad en general, ha dado el Decreto de 22 de julio de 1967 en el sentido de que «La declaración que ponga fin al acta de notoriedad será firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior». Indudablemente, esta nueva redacción no puede modificar lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, pero representa un sano criterio reforzador de la eficacia de las actas por sí mismas, de forma que esta necesidad de aprobación judicial en las que tienen por objeto la reanudación del tracto resulta cada vez más extraña y excepcional.

Consideramos, pues, que, en la próxima reforma de nuestra Ley Hipotecaria, debe, aparte otros retoques, acabarse con este requisito.

b) Aligerando y flexibilizando los requisitos exigidos para la inscripción del acta.

En el caso de que los asientos contradictorios sean de más de treinta años, la exigencia de notificación personal al titular registral o causahabientes debería dulcificarse, para el caso de que no fuera factible hacerla en esa forma por cualquier causa, admitiendo la cédula e incluso, por edictos, si bien estos últimos sólo para cuando no se pudiese conocer el paradero de los mismos.

Si dichos asientos no superan los treinta años, para que pueda existir interés en acudir al acta es preciso suprimir la necesidad del consentimiento, expreso o tácito, del o los titulares registrales, instaurando un sistema de citaciones, con las garantías pertinentes.

2.º La posibilidad de hacer servir el título público de adquisición también para reanudar el tracto en los supuestos en que el contenido del Registro estuviese, presumiblemente, desfasado, por ejemplo, para seguir la pauta legal, cuando las inscripciones vigentes superasen los treinta años.

El sistema podría ser parecido al actual de inmatriculación por título público, bien que haciendo una citación especial al titular registral o causahabientes, sin que éstos, en el plazo que se fijara, formularan oposición. La inscripción que se practicase podría, como sana medida de prudencia, ser sometida a la suspensión de efectos por dos años del artículo 207.

Así se podría obtener la reanudación de la vida registral en infinidad de entidades hipotecarias que, por su menor entidad, no justifican el que haya de acudirse a un procedimiento judicial, aunque sea sumario, como el expediente de dominio.

IV. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES ANTIGUAS EN NUESTRO DERECHO POSITIVO

1. INTRODUCCIÓN

Si bien, en nuestra legislación vigente, como hemos expuesto, se regula, sobre el problema que estudiamos, su vertiente de actualización mediante unos determinados procedimientos, no ocurre lo mismo, al menos de manera general, con el aspecto relativo a la eficacia que esas inscripciones, reflejadoras de una realidad probablemente caduca, han de tener, pues no cabe duda de que ha de producir relevancia la antigüedad

de los asientos en la atribución de los efectos presuntivos propios de la inscripción.

En nuestro Derecho, los efectos de una inscripción se producen hasta que se cancele, cualquiera que sea la fecha en que se realizó; teóricamente, con la Ley en la mano, lo mismo se presume verdad lo que dice un asiento de hace un año que de hace cincuenta. Y esto, lógicamente, no debería ser.

No cabe decir tampoco que no se dé ninguna relevancia jurídica a la antigüedad de la inscripción—lo hemos visto en los procedimientos de reanudación del tracto, en cuanto se distingue entre las inscripciones según superen o no los treinta años, a efectos de los requisitos para su cancelación—y que no existan algunos casos aislados de caducidad de asientos, pero, en general, nuestros legisladores no se han enfrentado con el problema.

Y ahora vamos, pues lo creemos de utilidad, a señalar y estudiar estos supuestos en que la antigüedad de los asientos implica su ineficacia, buceando, primero, un poco en nuestras anteriores leyes, por si pudiera en ellas hallarse algo aprovechable en orden a una nueva regulación del problema.

2. REFERENCIA HISTÓRICA

Los legisladores de 1861 se enfrentaron con la cuestión de la eficacia que había de darse a las inscripciones hechas en los antiguos Registros de Contadurías y se pronunciaron por mantener su fuerza jurídica. Así, el artículo 307 del Reglamento de 1861, primero del Título XIII, «De los efectos de las inscripciones hechas en los antiguos Registros», decía:

«Las inscripciones de los antiguos Registros surtirán, en cuanto a los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las nuevas inscripciones, aunque carezcan de alguno de los requisitos que exigen los artículos 9 y 13 de la Ley, bajo pena de nulidad, y no se lleguen a trasladar a los nuevos Registros.» La Ley del 61, así como el Reglamento, establecían normas para ese traslado.

Y, abundando en lo mismo, el artículo 308 del mismo Reglamento—el precepto de igual número del Reglamento de 1870 no recoge este contenido y se ocupa de la famosa notificación a los titulares inscritos, establecida por la Ley de 1869—disponía:

«La disposición del artículo 34 de la Ley será también aplicable a los títulos inscritos en los antiguos Registros, respecto a los anteriores que no se inscriban en el plazo señalado en el artículo 389 de la misma,

y también en cuanto a aquellos que, inscribiéndose en dicho plazo, deban surtir su efecto solamente desde la fecha de la inscripción.»

No cabe, pues, en la primera legislación hipotecaria, buscar apoyo alguno para enfrentarnos al problema.

En el régimen de la Ley de 1909 se estableció un sistema de caducidad en cuanto a los asientos producidos en las antiguas Contadurías, de indudable interés, si bien, fuera de este caso, no se dijo nada sobre las inscripciones viejas.

El artículo 401 de la citada Ley decía: «Los asientos de dominio hechos en las extinguidas Contadurías de Hipotecas y los de censos, hipotecas y cualesquiera otros gravámenes u obligaciones existentes en las mismas, hállese o no determinados los bienes a que afecten, no surtirán efecto si los interesados a favor de quienes se constituyeron o sus causahabientes no solicitan la traslación de los indicados asientos en el plazo de cinco años, cuando se trate del dominio, y de dos, si se refiere a derechos reales, contados desde la promulgación de la Ley de 21 de abril de 1909.

Las cargas y gravámenes que resulten de las Contadurías de Hipoteca y se hallen mencionadas en los asientos del Registro moderno, no producirán efecto contra tercero si no se solicita la traslación de los asientos antiguos en que aquéllas consten en el plazo señalado, salvo cuando hayan sido ya objeto de inscripción especial y separada, verificada a instancia de parte en el Registro moderno u objeto de alguna transmisión ya inscrita por virtud de actos *inter vivos* o *mortis causa*, posteriores a 31 de diciembre de 1862»—el 1 de enero de 1863 entró en vigor la Ley, así como el Reglamento de 1861.

El artículo 402 añadía: «Transcurridos los plazos expresados en el artículo anterior, caducarán de derecho los mencionados asientos y no podrá ya verificarse traslación alguna, ni se hará mención de dichos gravámenes o derechos reales en las inscripciones sucesivas, ni se comprenderán como subsistentes en las certificaciones que se expidan.»

Vemos, por estos preceptos, que el problema al que se enfrentaron no es igual que el aquí contemplado. Se trataba, en realidad, de liquidar un sistema, el de las Contadurías, sustituido por el más moderno de Registro de la Propiedad. Sin embargo, es interesante el mecanismo del plazo para rehabilitar aquellos asientos en los nuevos libros antes que incurriesen en caducidad y, sobre todo, el establecimiento de ésta, en su propio sentido de causa de ineficacia que opera automáticamente respecto de cualquier asiento no trasladado dentro de plazo.

3. DERECHO VIGENTE

A) *Posición general y concepto y ámbito de la caducidad*

En la legislación actual, si bien uno de los fines de la reforma del 44 fue el procurar un mayor paralelismo entre el Registro y la realidad jurídica, esto sólo tuvo repercusión general en cuanto a los medios de actualización de los libros, ya vistos. Pero, en cuanto a la eficacia de las inscripciones, no se distingue su antigüedad atribuyendo la presunción de exactitud a todas mientras no se cancelen, cosa que, ya hemos señalado, es contraria a la lógica y a la realidad jurídica.

Unicamente se admite relevancia a la antigüedad de la inscripción, en orden a atribuirle menos efectos, cuando se trata de la reanudación del tracto, en que las garantías al titular registral son menores cuando su inscripción supera los treinta años.

Es decir, que, en general, no se aborda el problema de la eficacia de las inscripciones viejas.

Sin embargo, se ha preocupado la Ley vigente de clarificar el Registro, eliminando, de una parte, lo que no es gravamen real y, de otra, admitiendo casos de ineficacia o caducidad de asientos por el simple transcurso del tiempo.

En relación con el primer aspecto, es suficiente con citar el artículo 98, expresivo de que «Los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada.»

Se trata aquí de derechos que, bien por su naturaleza no real—caso de los derechos personales—, bien por no hallarse debidamente plasmados en el documento inscrito—supuesto de la mención—o por haber pasado el plazo para acceder al Registro—como ocurre con los legados que se indican—, no debieron insertarse en los libros y, sin embargo, allí están. Respecto de ellos, el artículo establece que el figurar en el Registro no les da la consideración de gravámenes, es decir, no les da eficacia real y, además, para evitar dudas y confusiones, prescribe su cancelabilidad a instancia de parte.

Se pueden calificar estos supuestos como de ineficacia originaria de asientos o constancias registrales, en cuanto la causa de cancelación surge en el momento mismo de practicarse, a diferencia de los casos de ca-

ducidad propiamente dicha, que lo son de ineficacia sobrevenida tras la extensión del asiento, con base, pura y simplemente, en el transcurso del tiempo.

Por ello, hay que diferenciar también la caducidad de aquellos supuestos de cancelabilidad sobrevenida en que, al transcurso del plazo, se añade otro requisito, para producir esta cancelabilidad. Así, podemos citar las inscripciones hechas al amparo del artículo 205 de la Ley y 298 del Reglamento cuando, en el plazo de tres meses, no se presentase el edicto debidamente diligenciado, aquellas en que—artículo 98 del Reglamento, párrafo tercero—no se acredite en el plazo de dos años el cumplimiento de la formalidad administrativa que le falta al título, las inscripciones destruidas y no rehabilitadas a tiempo.

Es, pues, la base de la caducidad, exclusivamente, el transcurso del lapso fijado por la Ley. Los asientos, en principio, tienen una duración, un tiempo de eficacia indefinido y sólo, por excepción, quedan sin fuerza por antigüedad cuando hay precepto que lo diga.

Debe diferenciarse, por otra parte, la caducidad de asientos con los supuestos de cancelabilidad de los mismos por referirse a derechos que, por voluntad de las partes o la Ley, nacen o se constituyen por un limitado período de tiempo, pasado el cual, si no se produce renovación o prórroga, se extinguen. Así, por ejemplo, el derecho de retracto convencional, el arrendamiento con plazo de duración, la opción, entre otros, en que, vencido el término que figura en el título inscrito, sin que, como ha dicho la jurisprudencia, se haya producido constancia registral de la renovación o prórroga, quedan ineficaces y procede, sin más, su cancelación, al amparo del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley.

La similitud estriba en que la ineficacia del asiento tiene como base el transcurso del tiempo y la diferencia en que se trata de extinción de derechos y, por ello, los plazos respectivos han de contarse desde el nacimiento o constitución del derecho y no de la fecha del asiento. Lo que ocurre aquí es que del mismo asiento resulta la caducidad del derecho y, por tanto, se puede dar la cancelación de manera automática, a solicitud, naturalmente, del interesado.

Se trata, pues, de una ineficacia sobrevenida no por la antigüedad del asiento, sino por la caducidad del derecho publicado. No es, por tanto, ésta la clase de caducidad que estudiamos.

Es propia la caducidad, únicamente, de los asientos de contenido positivo—inscripciones, anotaciones preventivas y notas marginales—, como es lógico, pues el asiento de contenido negativo—la cancelación—no puede caducar, ya que, en cuanto recoge el fin de un asiento positivo, es algo definitivo, perenne, como la muerte de algo.

Dentro de los asientos positivos hay que distinguir, a su vez, entre las anotaciones preventivas que, por su naturaleza provisional, están destinadas a su ineficacia, desaparecida la situación que reflejan, y las inscripciones propiamente dichas, asientos de carácter definitivo y de duración indefinida, por tanto, si bien destinados a ser sustituidos, con el paso del tiempo, por otros que recojan las vicisitudes producidas en la realidad jurídica. Las notas marginales no tienen propia sustantividad como asiento, pues son accesorios o sucedáneos de otros (25).

Respecto de las anotaciones, cabe adoptar dos posturas: *a)* mantener su vigencia mientras no se acredite que desaparecieron las circunstancias que las motivaron y *b)* señalarles un plazo máximo de duración, pasado el cual quedan, automáticamente, sin efecto, que es la posición general de nuestra legislación.

En cuanto a las inscripciones, según lo dicho antes, no son, en principio, caducables, pues reflejan una situación estable. Su destino normal es ser sustituidas por otras, en correspondencia a las modificaciones que experimente el derecho que publican. Unicamente, en relación con aquellas que permanezcan largo tiempo sin movimiento, hay que plantearse el problema de su caducidad, sin repercusión todavía, en general, en nuestro Derecho que, sin embargo, admite algunos casos, excepcionales y contadísimos.

Y, con estas puntualizaciones previas, pasamos a estudiar los casos de caducidad de asientos en nuestro país, haciendo primero referencia a las anotaciones preventivas, para luego ocuparnos de las inscripciones.

B) Supuestos de caducidad de asientos en el derecho español

a) Anotaciones preventivas.

Es, en este tipo de asientos, la caducidad una causa normal de extinción y así el artículo 77 de la Ley la señala como tal, a diferencia de lo que ocurre con las inscripciones propiamente dichas, en que el artículo 76 no la incluye entre las causas de extinción, lo que no obsta a los particulares y excepcionales casos de caducidad que luego se examinan.

El establecimiento de un plazo de caducidad para todas las anotaciones preventivas, en general, es una novedad de la Ley vigente. En

(25) Un caso especial de caducidad de nota marginal por sí misma se puede ver, sin embargo, en el artículo 15 del Reglamento, en relación con el derecho de retorno.

el régimen anterior se seguía, como regla, la solución *a)* antes indicada, es decir, que subsistían estos asientos en tanto no se acreditara la desaparición de las circunstancias que los motivaron. Unicamente se señalaron plazos de caducidad respecto de las anotaciones de legados que no fueran de cosa determinada inmueble propia del testador, las de créditos refaccionarios, las de suspensión por defectos en los títulos y las anotaciones a favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra para cuyo pago se hubieren adjudicado bienes inmuebles. Las demás—el problema se localizaba, básicamente, en las anotaciones de demanda y embargo—, si bien podían cancelarse cuando terminaba la situación que publicaban, no tenían plazo de duración y podían subsistir indefinidamente, con la consiguiente incertidumbre y confusión, pues cabía que hubiese desaparecido la causa—por ejemplo, el procedimiento judicial incoado, que sirvió de base a la anotación de demanda, había ya terminado—y continuase la anotación arrastrándose en los libros.

Para obviar esto, el artículo 86 de la Ley establece la caducidad de las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su clase, señalándoles un plazo de duración de cuatro años, prorrogable por igual período. Pasado éste, aunque no se haya producido la correspondiente cancelación, que puede siempre instar el dueño del inmueble o derecho real afectado, la anotación, como caducada, queda en absoluta inoperancia, sin afectar, por tanto, a los terceros, que pueden darla como inexistente.

La adopción de esta medida parece que ha de merecer un juicio positivo, dados los inconvenientes que antes se producían, al no haber ese plazo de caducidad, sobre todo en las anotaciones de demanda y embargo, si bien cabe objetar—en este sentido, Roca (26)—el excesivo radicalismo o generalidad de la Ley, en cuanto, por ejemplo, pueden darse procedimientos judiciales que duren más de ocho años y legados de inmuebles en que no puede producirse la entrega hasta pasado ese plazo. Por ello, ya LA RICA propugnó una modificación del artículo 86 y, en la reforma reglamentaria de 1959, se ha paliado ese radicalismo, a través del nuevo artículo 199, párrafo 2, que establece la subsistencia de las anotaciones ordenadas por la autoridad judicial hasta que recaiga resolución definitiva firme en el procedimiento respectivo, una vez vencida la prórroga de cuatro años del artículo 86 de la Ley, y del nuevo artículo 209—párrafo 2 del número 2—, en relación con la anotación preventiva del derecho hereditario, que queda excluida de la cancelación por caducidad en los casos de indivisión que señala el precepto y en el de solicitud expresa de los interesados. Aparte del supuesto de ex-

(26) Tomo III, pág. 599.

cepción del artículo 161 del Reglamento, referido a la anotación preventiva tomada por falta de índices.

Por otra parte, la Ley actual ha dictado normas para la caducidad de las anotaciones existentes en el momento de su entrada en vigor, contenidas en la disposición transitoria segunda.

Aunque no puede extraerse de aquí una solución para el problema que básicamente nos ocupa, el de las inscripciones viejas, dada la diferente naturaleza de uno y otro tipo de asiento, representa una tendencia a evitar que persistan en el Registro las constataciones que reflejen situaciones periclitadas, muy interesante.

b) Inscripciones propiamente dichas.

Como ya hemos indicado, la caducidad no es, en los asientos de inscripción, una causa de ineficacia. Sólo, por excepción, existen los casos que a continuación insertamos.

1.º Caducidad de las expresiones registrales de legítima (27).

Se regula en el artículo 15 de la Ley, al que complementan los 85 a 90 del Reglamento.

Se trata, a tenor del párrafo primero del artículo 15, de los derechos de los legitimarios de cuota, en que el heredero está autorizado a pagarles en efectivo o en bienes no inmuebles, y de los derechos de los legitimarios sujetos al Derecho Catalán y, como tales, titulares, según el artículo 122 de la Compilación, simplemente, del derecho a obtener en la sucesión del causante un valor patrimonial determinado también por el criterio de cuota.

Con anterioridad a la Ley actual no había plazo de caducidad, por lo que podían subsistir indefinidamente estas expresiones de legítimas, con la consiguiente incertidumbre e inseguridad en la contratación sobre los bienes afectos, dado el gravamen solidario que la mención supone. Cabía la cancelación demostrando, en el correspondiente juicio, que el derecho a las legítimas había prescrito, pero esto era complicado y costoso.

El artículo 15 de la Ley establece plazos de caducidad para las expresiones legitimarias, siendo el máximo el de veinte años a partir del fallecimiento del causante, pasado el cual, no pueden, ni siquiera, producirse en el Registro estas menciones.

Ello responde, según la exposición de motivos de la Ley de Reforma,

(27) La Ley las llama menciones, pero parece más correcta la terminología utilizada, pues, como dice ROCA (tomo II, pág. 670) y reconoce la Resolución de 27 de marzo de 1952, no se trata de una mención propiamente dicha, sino que las legítimas se inscriben al modo de las afecciones fideicomisarias y de más elementos de trascendencia real integrantes de un acto inscribible.

al fin de «evitar la prolongada y perturbadora constancia de legítimas sobradamente prescritas y prácticamente inexistentes».

El plazo máximo parece que se ha fijado por analogía con el de prescripción de la hipoteca, a la que la propia exposición de motivos considera parangonable la garantía producida por estas expresiones.

No consideramos muy acertado este plazo máximo de veinte años, pues basta pensar que, en el Derecho Catalán, a tenor del artículo 146 de su Compilación, la acción para reclamar la legítima y su suplemento prescribe a los treinta años de la muerte del causante. Parece, por ello, mejor el haber fijado un término máximo mayor—el mismo de treinta años—, sin perjuicio de plazos más breves, atendidos los diversos supuestos que pueden darse, como ahora hace el artículo.

Por otra parte, no bastaba con establecer la caducidad de las expresiones legitimarias practicadas, entrada en vigor la Ley, sino que había que regular, incluso con un carácter de más urgencia, la caducidad de las extendidas con anterioridad, lo cual hace la disposición transitoria 1.^a en su apartado B), con arreglo a la cual el 1 de julio de 1965 caducaron todas las menciones o expresiones legitimarias anteriores a la reforma.

2.º Caducidad de las inscripciones de hipoteca inmobiliaria.

En el Derecho Italiano—artículos 2.847 y siguientes del Código Civil—se establece la duración de la inscripción de hipoteca, que también es constitutiva, en veinte años desde su fecha, pasados los cuales caduca si no es objeto de renovación. En nuestro Derecho sólo se establece la caducidad en cuanto a las inscripciones anteriores, pero, como luego señalaremos, no vemos impedimento en que esta norma transitoria se aplicase también a las hipotecas posteriores. No se regula la renovación, al estilo del Derecho italiano, en que se verifica una nueva inscripción, pero existe algo de parecido efecto, la constancia en el Registro de un acto de ejercicio de la hipoteca, de novación o, en general, de interrupción de la prescripción, con lo que el plazo de caducidad empieza a contarse de nuevo. Otra particularidad es que el inicio del cómputo se sitúa en el momento de vencimiento del crédito y no en el de la fecha de la inscripción que, generalmente, será anterior a aquél.

El precepto que prescribe la caducidad de las inscripciones de hipoteca inmobiliaria es la disposición transitoria tercera de la Ley.

«Caducarán las inscripciones de hipoteca que en 1.º de enero de 1945 cuenten con más de treinta años de antigüedad a partir de la fecha de vencimiento del crédito sin haber sufrido modificación, si dentro del plazo de dos años, contados desde el referido día 1.º de enero de 1945, no han sido novadas, interrumpida su prescripción o ejercitada

debidamente la acción hipotecaria y, asimismo, las que, constituidas con anterioridad a dicho día, vayan cumpliendo en lo sucesivo los treinta años de antigüedad, con las mismas condiciones y requisitos.»

LA RICA (28) se pregunta por qué el plazo de treinta años y no el de veinte, que es el término de prescripción de la acción hipotecaria señalado por el artículo 128, y dice que ese plazo de treinta años hubiera sido más adecuado para la caducidad del dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles. Y nosotros pensamos que, tal vez, la razón esté en ser una disposición transitoria y, como tal, aplicable a situaciones ya creadas, que deben tratarse con todo cuidado.

Esta norma presenta la particularidad, respecto de la de caducidad de las expresiones de legítimas, aparte de referirse a un asiento de inscripción propio y específico, de basarse en una especie de prescripción registral, es decir, en la letargia o ausencia de vida tabular durante un plazo, que se interrumpe y empieza a correr otra vez cuando esa letargia desaparece, mientras que el plazo máximo de veinte años para las legítimas del artículo 15 responde a la idea de clarificar la situación de los bienes de la herencia sin basarse en idea de prescripción alguna y no admite causas interruptivas.

Y está este precepto perfectamente vivo, pues las hipotecas constituidas, por ejemplo, el 31 de diciembre de 1944 no incurrirán en caducidad, como mínimo, hasta fin de 1976 y, normalmente, más tarde, dado que el *dies a quo* es el del vencimiento del crédito, lógicamente posterior a la constitución de la garantía, y que pueden darse elementos interruptivos.

Insistimos en que se recoge aquí un caso especial de prescripción—en este sentido LACRUZ (29) considera que la caducidad de esta disposición transitoria «no es más que una consecuencia registral de las normas civiles sobre prescripción»—que podría llamarse prescripción registral. Encaja dentro de la normativa general de la prescripción extintiva—se aplica, por ejemplo, el artículo 1.969 del Código Civil sobre el inicio del cómputo y, de ahí, que se parta del vencimiento del crédito, que es cuando la hipoteca puede ejercitarse—con la particularidad de atenderse sólo a datos registrales, a la paralización tabular del derecho, por eso la denominación dada de prescripción registral.

Por otra parte, aunque estamos ante una disposición transitoria que, como tal, no se aplica a las inscripciones producidas entrada en vigor la Ley (30), no existe ninguna razón lógica para que no pueda adoptarse

(28) LA RICA: *Comentarios a la Ley de Reforma*, pág. 239.

(29) *Derecho Inmobiliario Registral*, 1968, pág. 296.

(30) Ni siquiera se aplica a todas las hipotecas anteriores a la entrada en vigor, ya que ésta no se produjo hasta el 1 de julio de 1945.

análoga fórmula también para éstas, pues la norma se basa en el tiempo de letargo del asiento, que lleva a suponer extinguida la hipoteca por prescripción o por otra causa—pago, por ejemplo.

Existe, pues, la misma fundamentación para la caducidad de las inscripciones posteriores que de las anteriores al 1.º de enero de 1945, aunque, en la legalidad actual, ante la falta de precepto, no cabe aplicarla más que a las segundas.

Esta norma, como otras de la actual Ley Hipotecaria, cuya finalidad es expurgar el Registro de gravámenes y afecciones presumiblemente periclitadas, merece crítica favorable, si bien requiere una atenta y meditada lectura y cierto esfuerzo interpretativo.

En primer lugar, ha de destacarse que se trata de un caso, como todos los de caducidad, de extinción automática, es decir, que opera *ipso iure* por el transcurso del tiempo sin necesidad de asiento de extinción alguno, que puede realizarse, sin embargo, para mayor claridad. Y así, según el artículo 355 del Reglamento, no se comprenderán estas hipotecas en las certificaciones de cargas, entendiéndose solicitada la cancelación por el hecho de pedirse aquélla. Ha de estimarse también—y así, ROCA—que, en las sucesivas inscripciones de dominio de la finca, no deberán expresarse las hipotecas ya caducadas—, así creemos debe interpretarse el artículo 51 del Reglamento número 7, que impone la constancia de las cargas inscritas, pues, evidentemente, hay que pensar se refiere al caso de que la inscripción respectiva está vigente, lo cual, aun sin haber habido cancelación, no puede decirse que ocurra respecto de las inscripciones incursas en caducidad—. De todas formas, lo mejor es que, al amparo del mismo artículo 355, párrafo segundo, se practique la cancelación de las hipotecas caducadas mediante la correspondiente nota marginal.

Debe destacarse también que, según se ha dicho ya, el plazo de caducidad no se cuenta a partir de la fecha de la inscripción sino del vencimiento del crédito, que, normalmente, será posterior a la hipoteca, pues ésta se constituye para asegurar al acreedor ante el evento de que venza el crédito y no se pague.

Exige el precepto que la inscripción tenga treinta años a partir del vencimiento del crédito sin haber sufrido modificación, lo cual, en una interpretación literal, podía llevar a la conclusión de que, si han experimentado alteración, no cabe la caducidad. Se trata de un defecto o, mejor, insuficiencia de expresión, pues, como dice la doctrina (ROCA, LA

RICA), la modificación no ha de impedir la caducidad sino, simplemente, desplazar el *dies a quo* a partir del cual debe volver a computarse el plazo. Es decir, que el precepto, en este punto, ha de entenderse en el sentido de que, a partir del vencimiento del crédito, ha de haber estado la inscripción treinta años o, mejor, treinta y dos (31) sin haber sufrido modificación, ya que, en otro caso, ha de volver a contarse el tiempo.

En cuanto a lo de no haberse producido novación, interrupción de prescripción o ejercicio de la acción hipotecaria, parece ha de entenderse:

1.º Que ha de haber constancia registral de esos hechos para que se impida o interrumpa la caducidad, como, indirectamente, se desprende de la Resolución de 9 de mayo de 1959.

2.º Que, como dice ROCA SASTRE, hay que extender el requisito indicado a todo el tiempo, es decir, no sólo a los dos años, pasados los treinta, sino a los treinta y dos que, en realidad, son precisos y ello, no únicamente porque la constancia de cualquiera de estas circunstancias puede entenderse como una modificación de la inscripción, sino también porque termina con la paralización de la vida registral, base de esta caducidad.

Como hemos dicho antes, es ésta una norma muy importante porque afecta a un asiento de inscripción en sentido estricto. Además, como es constitutivo del derecho inscrito, su caducidad implica también la extinción del mismo derecho de hipoteca.

Por otra parte, no debe perderse de vista la peculiar naturaleza de la inscripción de hipoteca, en cuanto es éste un derecho, normalmente, de vida efímera, como accesorio de un crédito, por lo que basar, de una manera completa, en esa norma la solución general al problema de las inscripciones en letargo requiere pensárselo mucho, aunque puede proporcionar un buen punto de partida.

3.º Caducidad de las inscripciones de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.

El artículo 79 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, dice: «Las inscripciones de hipoteca caducarán y se cancelarán de oficio o a instancia de parte, una vez transcurridos seis años, y las de prenda, una vez transcurridos tres años, contados, en ambos casos, a partir de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada.»

No se comprende bien por qué esta diferencia entre uno y otro tipo

(31) Pues tras los treinta años hay dos más para interrumpir el plazo.

de inscripción, ya que el artículo 11 de aquella Ley señala el mismo término prescriptivo—tres años desde que puedan ser legalmente ejercitadas—para las acciones hipotecaria y pignoraticia.

Sorprende también el que, ni en este artículo ni en el 42 del Reglamento de 17 de junio de 1955, que desarrolla este punto de la caducidad, se diga nada respecto de la interrupción del plazo, por lo que parece podría llenarse este silencio acudiendo a la disposición transitoria tercera de la Ley Hipotecaria, antes estudiada, dada la norma de remisión que contiene la disposición adicional 3.^a de la Ley especial, teniendo en cuenta que, si bien no se habla de interrupción, tampoco se excluye.

Tiene interés esta normativa, aparte de ser un nuevo caso de caducidad de un asiento de inscripción, porque ya no tiene carácter transitorio, como la de la Ley Hipotecaria, lo que abunda más en la opinión favorable, antes expuesta, a aplicar a todas las hipotecas inmobiliarias la extinción por caducidad. Además, revela un criterio partidario de terminar con la vigencia indefinida de inscripciones en la mente de los legisladores de 1954, todavía, sin embargo, circunscrita al gravamen hipotecario.

4.º Caducidad del artículo 4 de la Ley de 12 de mayo de 1960.

Se refiere a las adquisiciones por extranjeros de terrenos situados en partes estratégicas de nuestro país—Islas Baleares, Canarias, Zona del Estrecho, parte de Galicia, que comprende todo su litoral, Africa Occidental Española y la totalidad del Territorio comprendido en los límites de las Plazas de Soberanía del Norte de Africa, incluidas las Islas Chafarinas, Alhucemas y el Peñón de Vélez de la Gomera—que están sometidas a un régimen especial, en aras de la defensa nacional, consistente en la necesidad de autorización del Ministerio de la Guerra—actualmente, hay que suponer, será el del Ejército—o de los Comandantes Militares respectivos, en el caso de tratarse de propiedades sitas en islas fuera de los litorales costeros antes dichos, según resulta de la Ley de 23 de octubre de 1935, con su Reglamento de 28 de febrero de 1936, y del Decreto de 21 de marzo de 1958 que extendió el régimen a las Plazas de Soberanía del Norte de Africa. Además, es preciso, según el artículo 1 de la Ley que estudiamos, o sea la de 12 de mayo de 1960, la inscripción en el Registro de la Propiedad, que está sujeta a caducidad en los términos del artículo 4:

«Caducarán las inscripciones de los actos y contratos a que se refiere el artículo 1.º de esta Ley que cuenten con más de treinta años de antigüedad si, dentro del plazo de otros dos, no se hace constar en el

Registro, a petición del interesado, y mediante el documento pertinente, que el derecho inscrito subsiste a favor del titular. Transcurridos los dos años indicados, el Registrador cancelará, por nota marginal, la inscripción correspondiente.»

Esta norma, según la disposición transitoria 2.^a, se aplica también a las inscripciones practicadas antes de entrar en vigor la Ley.

Es este precepto muy interesante, por ser el único que establece la caducidad de una inscripción de dominio. La redacción adoptada recuerda tanto la de la disposición transitoria 3.^a de la Ley Hipotecaria que no resulta aventurado pensar en una influencia directa. Otra vez se toma como plazo el de treinta años, siguiendo, parece, la línea marcada por nuestra legislación de que, pasado ese plazo, la inscripción ha de tener menos eficacia.

¿Cuál es el fundamento de esta norma? Nada dice la Exposición de Motivos de la Ley. A nosotros nos parece que se trata de una restricción más para los extranjeros que adquieren los terrenos dichos. No es su fundamento la presunción de que tales inscripciones, pasados treinta años de su fecha, no reflejan la realidad, pues, de haberse pensado así se habría acogido igual solución para las inscripciones a favor de extranjeros, reguladas en el Decreto-ley de 22 de marzo de 1962, relativas a las adquisiciones de inmuebles rústicos en general, en cuanto superen una determinada extensión. Se declara aquí constitutiva a la inscripción, pero no se somete a caducidad.

Se trata, pues, de una disposición rigurosamente excepcional en nuestro Derecho, incluso dentro del régimen de adquisiciones por extranjeros, establecida en interés de la defensa nacional, por lo que no puede tomarse como base para la solución del problema que estudiamos, si bien no cabe desconocerla por ser el único caso que conocemos de caducidad de una inscripción de dominio, en que se insiste en tomar como pauta de antigüedad los conocidos treinta años.

La exégesis de este precepto plantea interesantes problemas, como, por ejemplo, si la caducidad origina la pérdida del derecho adquirido, dado el artículo 1, párrafo segundo de la Ley, expresivo de que la falta de inscripción determina la nulidad de pleno derecho de los mencionados actos y concesiones, o, simplemente, como parece más lógico, la cesación de la protección del Registro, pero, a nuestro objeto, basta con señalar la existencia y el fundamento de la norma.

4. JURISPRUDENCIA

Ante la falta de pauta legal, la jurisprudencia no ha podido aportar nada sobre este problema de la eficacia de las inscripciones antiguas,

único tipo de asiento en que falta una solución, pues, en cuanto a las anotaciones preventivas, la cuestión está, como hemos visto, afrontada y, en general, al menos, solucionada por la Ley. No conocemos ninguna resolución en que se aborde el problema. Tampoco ninguna sobre la aplicación de la disposición transitoria tercera a las inscripciones de hipoteca practicadas después del 1 de enero de 1945, a las que, según lo dicho, no se extiende la disposición, a pesar de haber el mismo fundamento que la hace aplicarse a las inscripciones anteriores. Claro es que no ha podido aún plantearse un caso sobre dichas inscripciones posteriores, pues sólo podrían caducar, por imperativo de esta norma, a partir del 1 de enero de 1977.

Nada hemos visto, pues, por la razón expuesta, en la jurisprudencia, sobre la caducidad o disminución de eficacia de las inscripciones antiguas.

Unicamente, existen algunas interesantes resoluciones sobre la cancelación de inscripciones con base en la caducidad del derecho publicado o en la prescripción de la acción correspondiente, causas de ineficacia de inscripciones sobrevenidas por el transcurso del tiempo, pero no en relación con el asiento en sí, sino respecto del derecho publicado, lo cual, según lo dicho antes (32), lo distingue del caso que estudiamos, pese al parentesco existente entre ambos.

A este respecto, diferencia la Dirección General, a propósito, por ejemplo, del retracto convencional, entre la caducidad de los derechos de plazo fijo, que se extinguen sin más, vencido su término, aunque no se haya hecho constar esto en el Registro, de aquellos otros de plazo indeterminado, en que, para la consolidación en los libros del dominio gravado, es indispensable escritura o fallo ejecutorio (33).

Por otra parte, respecto al mismo tipo de derechos, se manifiesta también, en la jurisprudencia, la opinión de que, pasado el plazo que, como duración del derecho, consta en el Registro, procede practicar el correspondiente asiento de extinción, aunque haya habido, en la realidad, una prórroga no reflejada registralmente. Así se aprecia en las resoluciones, referidas al arrendamiento inscrito, de 9 de diciembre de 1881, 30 de noviembre y 5 de diciembre de 1900, e incluso en la de 24 de marzo de 1919.

En general, se respira la idea—v. Res. de 13 de julio de 1933—de que pueden cancelar los Registradores las inscripciones de derechos cuan-

(32) IV, 3, A).

(33) Puede verse, a este respecto, la Resolución de 2 de junio de 1866 sobre un derecho de retracto de plazo fijo, y la de 27 de enero de 1868 sobre uno sin fijación de plazo.

do los requisitos de la cancelación—o sea, de extinción del derecho—resulten todos completamente de los libros hipotecarios, prescindiendo de las prórrogas no inscritas.

Todo esto se refiere a los supuestos de derechos nacidos o constituidos a plazo determinado que caducan, pasado éste, casos que la jurisprudencia distingue perfectamente—Resolución de 11 de diciembre de 1917 y 3 de septiembre de 1939 sobre la hipoteca—de aquellos otros de prescripción de las acciones para la efectividad del derecho, en que, al no bastar el solo transcurso del tiempo—pues puede, por ejemplo, haberse producido alguna interrupción en la vida jurídica extrarregistral—, preciso es, para la cancelación, si no consiente el titular registral, el acudir a la vía judicial en que debe acreditarse que se han dado todos los requisitos para la prescripción.

En fin, que la jurisprudencia nada aporta sobre el problema de las inscripciones viejas y solamente contiene doctrina acerca de la ineficacia de las mismas con base, no a su antigüedad, sino a haberse terminado el tiempo de vida del derecho publicado.

5. EL PROBLEMA EN LA DOCTRINA. PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

Si bien, como hemos visto, no hay, en nuestro Derecho, un enfrentamiento, en general, respecto del problema, éste no ha dejado de preocupar a los juristas desde la primera Ley Hipotecaria. Ya JOAQUÍN COSTA, en un interesante trabajo (34), denunciaba el bajo porcentaje de fincas inscritas veinticinco años después de planteado el Registro de la Propiedad y abordaba el tema de caducidad de inscripciones recogiendo la opinión, expresada por los Registradores de Puerto de Santa María y Grazalema, en el sentido de que debería fijarse un plazo improrrogable para que los que tengan inscritos inmuebles o derechos reales en los antiguos Registros soliciten la traslación al moderno en la forma que preceptúa la legislación vigente y que, pasado dicho plazo, quedasen sin valor legal los asientos no trasladados y que hubieran cumplido treinta años, así como ir cancelando los restantes a medida que pase ese tiempo a contar desde que el asiento se hiciera. La primera parte de esta propuesta fue acogida, en líneas generales, en la reforma de 1909, según se ha visto; la segunda, en cambio, no ha tenido traducción legislativa, salvo los casos excepcionales antes vistos en el Derecho vigente, aunque haya que señalar, por otra parte, que era algo imprecisa.

(34) Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia, Madrid, 1917.

En la actualidad, ROCA (35) se hace eco de esta preocupación diciendo que: «El legislador debe evitar, por interés público, que los libros hipotecarios se transformen en un panteón de derechos fenecidos.» Y se muestra partidario de la cesación de efectos o caducidad de las inscripciones viejas haciendo, incluso, indicaciones muy concretas, pues, manifiesta, a continuación, que «la caducidad que se estableciera debería, entre otras cosas, fijar un plazo amplio (treinta o más años), excluir de ella los asientos practicados a favor de personas jurídicas y permitir que los titulares amenazados de caducidad hicieran constar en el Registro, antes de transcurrir los plazos determinados, su voluntad de permanecer bajo el amparo registral».

LA RICA (36) parece también mostrarse partidario de que las leyes establezcan la caducidad de las inscripciones por transcurso de cierto período de tiempo después de acreditado el fallecimiento del titular.

En general, se puede hablar de una preocupación entre los juristas por el problema que, sin embargo, está falto del trato debido en los trabajos de la doctrina. Así, no he podido encontrar referencia sobre la publicación de monografía alguna en torno al tema, aunque tuve la ocasión de asistir a la interesantísima Conferencia-Coloquio «Caducidad de Inscripciones» que, organizada por el Seminario de Derecho Hipotecario de Valladolid-Salamanca, pronunció el 29 de enero de 1971 GABRIEL HORTAL en esta última ciudad, lamentablemente no publicada y de la que fue imposible tomar notas adecuadas por la densidad de conceptos y problemas expuestos, que requerían una labor de taquígrafo.

El Colegio, por su parte, se ha enfrentado ya con el problema y, a este efecto, su Junta de Gobierno nombró, tiempo ha, una Comisión (37) para el estudio de la reforma de nuestra Ley Hipotecaria, la cual, en 26 de mayo de 1969, elevó a la Junta el Anteproyecto de LEY MODIFICANDO DETERMINADOS ARTICULOS DE LA LEY HIPOTECARIA, en el que se propone, en punto a nuestro tema, la adición al artículo 199 de la Ley de dos nuevos párrafos, en los cuales se recoge la posibilidad—por cualquiera de los tres procedimientos del precepto—de efectuar nueva inmatriculación de fincas inscritas, cuando concurren las circunstancias de:

(35) Tomo III, pág. 353.

(36) Número extraordinario de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, conmemorativo del centenario de la Ley Hipotecaria, pág. 136, trabajo "Pervivencia del sistema registral".

(37) Integrada, bajo la presidencia de PEDRO CABELLO DE LA SOTA, por BARTOLOMÉ MENCHÉN BENÍTEZ, IGNACIO MARTÍNEZ DE BEDOYA, TIRSO CARRETERO GARCÍA, JOSÉ SERRANO TERRADES y FERNANDO MUÑOZ CARIÑANOS.

- «a) que los asientos vigentes de dominio cuenten con más de treinta años de antigüedad;
- b) que hayan transcurrido también más de treinta años desde el fallecimiento o extinción de los titulares, y
- c) que no existan cargas vigentes.

Cuando se practique la nueva inmatriculación, se cancelarán los asientos contradictorios, por caducidad, y se cerrará la hoja registral.»

En la Conferencia citada de GABRIEL HORTA se dio noticia de este anteproyecto, con cuya idea se solidarizaron plenamente los asistentes a aquella reunión del Seminario de Valladolid-Salamanca, reconociéndose la urgente necesidad de dar acogida en nuestro Derecho a la caducidad como medio de eliminación de inscripciones antiguas, a la vez que, con el mejor espíritu de colaboración, se hicieron, en la Conferencia y en el coloquio que la siguió, diferentes observaciones en el sentido, básicamente, de una regulación más precisa y detallada que recogiera, con mayor firmeza y generosidad, el principio de caducidad, a la par que un sistema moderador o de contrapeso en favor del respeto de los legítimos intereses de los titulares registrales afectos a la caducidad, para que puedan instar la subsistencia de los asientos presuntamente caducos. La propia Conferencia-Ponencia terminaba con un nuevo proyecto de articulado más preciso y detallado que, precedido de sólidas consideraciones, ha sido enviado a la Junta del Colegio por el citado Seminario, de todo lo cual, por amabilidad del ponente, he obtenido una copia.

En esta propuesta se estima, dada la urgencia del problema, que sea abordado en una Ley separada e independiente que empezase a regir rápidamente, sin quedar supeditada a la promulgación de las otras reformas que también se proyectan en materias distintas, en cuyo momento, con los retoques aconsejados por la experiencia, tal normativa se insertaría en nuestro ordenamiento hipotecario, desglosando los preceptos básicos de aquellos otros que, por su índole aclaratoria, complementaria o adjetiva, hayan de tener un carácter meramente reglamentario.

En el proyecto del Seminario se regulan dos especies distintas de caducidad: a) la de oficio, para las inscripciones de más de cien años de antigüedad, practicadas a favor de personas físicas individualmente determinadas, y b) la que requiere instancia de parte determinada—se da: 1, respecto de las inscripciones que tengan más de treinta años de antigüedad, siempre que la edad de sus titulares en la fecha en que se practicaron, sumada al número de años del asiento, dé un total de más de cien años, y 2, respecto de las que cuenten con más de diez años, cuando hayan también transcurrido más de treinta desde las fechas de fallecimiento o extinción de sus titulares respectivos—, a la cual debe

acompañarse la documentación que hubiera sido bastante para inmatricular a su nombre el inmueble o participación indivisa de él, en el supuesto de no figurar inscritos a favor de nadie. De la nueva inmatriculación pretendida se toma anotación preventiva, que se notifica por edictos, y, mientras esté vigente, tienen los titulares de las inscripciones incursas en caducidad la posibilidad de pedir su subsistencia. No constituyen obstáculo para esta caducidad instada las inscripciones de cargas sobre el inmueble, las cuales se distinguen en aquéllas a favor de personas individualmente determinadas, que deberán reunir los requisitos que se señalan para la caducidad de las inscripciones de dominio, y las de naturaleza subjetivamente real, respecto de las que se señalan los requisitos para su caducidad con posibilidad, asimismo, de pedir la subsistencia, o para su traslado al nuevo folio que se abre a la finca. Otro resorte compensador, en este tipo de caducidad, es la suspensión, por dos años, de los efectos frente a tercero de la nueva inmatriculación.

Se establece, finalmente, una *vacatio legis* de seis meses con la finalidad de que «todos conozcan los perjuicios que, por su pasividad en actualizar las inscripciones, puedan irrogárseles».

Como se ve, este proyecto representa una regulación más completa, amplia y precisa. La admisión de la caducidad de oficio, la única auténtica caducidad, supone una gran aportación, que se justifica plenamente, como se dice en la observación 3.^a que precede al texto del proyecto, en cuanto «el fundamento de la caducidad radica, no ya sólo en un interés privado, sino también en un más trascendente interés público, que afecta el propio funcionamiento de los Registros, abrumados por el enorme fárrago de asientos muertos y que atañe a toda la colectividad, interesada en que no sigan publicándose ficticias situaciones jurídicas, ya decaídas».

6. VISIÓN PERSONAL DEL PROBLEMA

Hemos visto cómo, en general, en nuestro Derecho, es irrelevante la antigüedad de la inscripción en cuanto a los efectos que a ésta se le señalan, salvo en el aspecto relativo a la reanudación del tracto.

Tampoco puede encontrarse en los casos de cesación de eficacia o caducidad que se regulan base para partir en busca de una solución general, pues, como se ha visto, o se trata de una normativa totalmente excepcional por razón de la situación de los bienes y cualidad del adquirente—artículo 4 de la Ley de 12 de mayo de 1960—, o se contemplan particulares clases de derechos—caducidad de hipotecas y «menciones» de los derechos de los legitimarios—, sin posibilidad, por tanto,

de establecer análogo tratamiento para los otros derechos, de naturaleza esencialmente distinta.

Y, con ello, pasamos a exponer nuestra muy modesta opinión sobre el problema, distinguiendo entre las inscripciones de hipoteca y derechos análogos y las de los restantes derechos reales inmobiliarios.

A) *Inscripciones de hipoteca y derechos análogos. La prescripción extintiva registral*

De todos los preceptos que recogen casos de caducidad, antes examinados, debe destacarse la disposición transitoria 3.^a de la Ley, pues en ella se podría fundamentar la idea o categoría jurídica de la *prescripción extintiva registral*, aplicable a aquellos derechos en que, como la hipoteca y análogos en garantía de un crédito, consta en el Registro el momento de inicio—vencimiento de la obligación—del período prescriptivo, y que significaría la caducidad de los asientos respectivos, cuando, según los datos del Registro, hubiese transcurrido dicho período, sin constancia en los libros de causa interruptiva alguna.

Ello representaría una sana medida en orden a la eliminación de asientos antiguos y, por otra parte, se engarza plenamente con el principio de presunción de exactitud, uno de cuyos corolarios ha de ser el suponer extinguidos los derechos que, según el Registro, han prescrito.

No hemos dejado de considerar cómo la jurisprudencia hipotecaria—Resolución de 11 de diciembre de 1917 y 3 de agosto de 1939—ha estimado que la prescripción no es una causa de caducidad, con el automatismo propio de ella, por lo que, cualquiera que sea el lapso transcurrido, el Registrador no puede cancelar una inscripción de hipoteca, dado que, en la prescripción, entran en juego elementos extrarregistrales cuya apreciación corresponde a los Tribunales. Sin embargo, la existencia de la disposición transitoria 3.^a nos lleva a una conclusión contraria, más acorde con los principios hipotecarios.

No vemos inconveniente, pues, en que se acoja, en nuestro Derecho, la categoría jurídica de la prescripción extintiva registral en cuanto a aquellos derechos—hipoteca, anticresis—en que figura en los libros hipotecarios el momento inicial del término. El haberse fijado el plazo de treinta años puede ser debido a la novedad de la medida, que aconsejase cierta prudencia, y no puede impedirnos el considerar que representa un caso de caducidad de un asiento por prescripción del derecho, apreciada exclusivamente por datos registrales.

En una reforma de la Ley Hipotecaria habría de aplicarse con rigor la idea expuesta y señalarse, como ya insinúa LA RICA, un plazo de veinte años, en armonía con el artículo 128 de la Ley y con el 1964 del Código Civil.

Nos parece, pues, que debe admitirse, en cuanto a la hipoteca y derechos análogos, este tipo de caducidad con carácter, no de Derecho transitorio, como ahora, sino, por así decirlo, de Derecho normal, ya que existe el mismo fundamento para aplicar la idea de prescripción registral a las inscripciones que se practicaron a partir del año 1945.

Así que, pasados veinte años desde el vencimiento del crédito sin que en el Registro conste novación, ejercicio o interrupción, deberían caducar las inscripciones de hipoteca y, *mutatis mutandis*, habría de ocurrir lo mismo para los derechos análogos a éste, como la anticresis. Esto en cuanto a las inscripciones practicadas entrada en vigor la reforma, pudiendo mantenerse el sistema actual de la disposición transitoria 3.^a para las demás.

B) *Inscripciones de los restantes derechos reales inmobiliarios. Incripciones existentes e inscripciones futuras*

El problema tiene más difícil solución respecto de las inscripciones de los demás derechos—la mayoría—no asimilables a la hipoteca, en que no se refleja en el Registro el momento inicial de la prescripción extintiva, por lo que, en nuestro Derecho, como hemos visto, se mantiene su vigencia por tiempo indefinido, atribuyéndose los mismos efectos presuntivos a una inscripción reciente que a una antigua que, lo más probable, no refleja la realidad jurídica.

Empero, hay que retener la idea de que las inscripciones antiguas es muy probable que estén desfasadas y examinar la cuestión de los efectos que deben producir. No basta con regular el aspecto de su actualización, pues publicar como vigente lo que no lo es representa un perjuicio considerable para la institución registral.

En el proyecto del Colegio de adición de nuevos párrafos al artículo 199 no hay un enfrentamiento pleno y decidido al problema, si bien representa una aportación y una mejora considerable. Se trata, en realidad, de un nuevo supuesto de actualización del Registro, ya que, en tanto no se solicite por el interesado nueva inmatriculación, las inscripciones, cualquiera que sea su antigüedad, siguen produciendo, legalmente, todos sus efectos.

La propuesta del Seminario de Valladolid—Salamanca únicamente contempla un caso de caducidad, en sí, de la inscripción antigua—, es

decir, el de aquellas que tengan más de cien años—; los otros dos casos son de actualización con la única particularidad de que, en vez de hacerse la inscripción actualizada en el folio abierto a la finca, se practica en uno nuevo con cierre de aquél, pues, por lo demás, es lo mismo que los casos de reanudación del tracto ya conocidos en nuestra legislación, en los que la inscripción actualizada, que se extiende al término del expediente respectivo, no se apoya en el contenido registral existente, sino en el resultado del procedimiento incoado al efecto.

Hay, pues, que separar plenamente los dos aspectos que el problema de las inscripciones antiguas presenta: el de la actualización, con o sin cierre del folio, en el que gobierna la iniciativa del interesado y el de la cesación o disminución de efectos que debe acompañar al contenido registral envejecido, aspecto éste de interés general y, por ello, no susceptible de ser dejado a la instancia de parte.

Del primer aspecto ya nos hemos ocupado; nos toca ahora ver el segundo.

Lo primero que observamos es que la solución es el montar un sistema de caducidad, o sea, de cesación de eficacia de las inscripciones en que se den ciertas condiciones de antigüedad. Queremos con ello decir que no resulta lógica la idea de una eficacia disminuida o condicionada, pues, si se estima que una inscripción no refleja, con toda probabilidad, la realidad jurídica, la consecuencia ha de ser la eliminación, respecto de ella de la presunción de exactitud, en que se condensa la eficacia del Registro.

Creemos procedente, por tanto, establecer la caducidad como una nueva causa de extinción de las inscripciones, con base, pura y simplemente, en su antigüedad, incluyéndola en el artículo 76 de la Ley, idea ésta ya recogida en la exposición que precede a la propuesta citada del Seminario de Valladolid-Salamanca.

* * *

Habría de tenerse en cuenta, por otra parte, que el problema de las inscripciones antiguas es, actualmente, un problema del pasado, en cuanto se da respecto de asientos ya verificados. Por ello, una reforma que introdujese la caducidad de inscripciones debería tener *dos vertientes*: una de Derecho transitorio, en cuanto referida a las registraciones existentes en el momento de su entrada en vigor, y otra, por así decirlo, de Derecho normal, aplicable a las inscripciones que se verificaran en el futuro. Y es claro que no habría de ser la regulación igual para unas y otras inscripciones, pues la caducidad, en cuanto a las primeras, tiene un

cariz de retroactividad indudable y de posible perjuicio a derechos adquiridos.

Habría, pues, que mostrarse respetuoso con los titulares registrales existentes, a fin de que la nueva norma no implicase una desaparición, sin más, de su cobertura registral, lo que podría fácilmente llevar consigo una privación del derecho al efectuarse nueva inmatriculación por quienes no trajesen causa de los titulares incursos en caducidad. Ello se evitaría dando un plazo para que las inscripciones que superasen el de caducidad que se fijare pudiesen ser actualizadas o rehabilitadas. La disposición transitoria 3.^a señala una pauta muy estimable.

La cuestión que surge en seguida es la de qué plazo de caducidad ha de fijarse y, a este respecto, parece excesivo el de cien años de la propuesta del Seminario de Valladolid-Salamanca, ya que, antes de esa fecha, con toda probabilidad por no decir seguridad, las inscripciones han perdido su actualidad y ha desaparecido la base para seguir manteniendo la presunción de exactitud. Ya se estimó así por algunos compañeros en el coloquio que siguió a la exposición del ponente en la reunión citada de aquel Seminario. Y es que mantener hasta cien años los efectos de las inscripciones existentes aparécese como algo excesivo.

La fijación de un plazo es siempre algo delicado y un tanto arbitrario, pero no se puede eludir. Y puestos a pronunciarnos por uno, nos inclinamos por el de cincuenta años para las inscripciones existentes de dominio y demás derechos reales inmobiliarios en que no sea dable aplicar la prescripción extintiva registral.

Por otra parte, para evitar la súbita privación de la cobertura registral, a que antes nos hemos referido, habría de concederse un plazo, pasados los cincuenta años, en armonía con lo que ya dispone la disposición transitoria 3.^a para las inscripciones de hipoteca, para que pudiesen los interesados pedir la subsistencia del asiento o efectuar la actualización por cualquiera de los procedimientos admitidos. Este plazo, creemos, que habría de ser superior a los dos años de la citada disposición, a fin de dar tiempo suficiente a todos los titulares registrales o causahabientes para impedir la caducidad. Tres años podía ser un término conveniente.

Esta posibilidad de pedir la subsistencia del asiento debe ser considerada con el mayor interés, en cuanto resorte dulcificador del automatismo de la caducidad, y podría instrumentarse a base de comparecencia del titular registral manifestando ser siguiendo titular en la realidad jurídica y su voluntad de continuar gozando de la protección registral. En el caso de tratarse de un causahabiente por cualquier título, habría de acompañarse éste y actualizar el Registro a base del mismo. En ambos

supuestos, el asiento reviviría y empezaría a contarse el plazo de caducidad otra vez, a partir de esta rehabilitación, con arreglo, no a esos cincuenta años, sino al plazo de vigencia que se fijara para las inscripciones posteriores a la entrada en vigor de la reforma, de lo que más adelante nos ocupamos.

El plazo de cincuenta años habría de empezar a contarse desde la fecha del último asiento, de cualquier clase, afectante al derecho real cuya inscripción ha de caducar. Es decir, que habría de darse una letargia registral por todo ese tiempo, pues la constancia de cualquier modificación del derecho inscrito, en cuanto hay que contar, según el principio de tracto sucesivo, con el titular de la inscripción, implica una manifestación de vida, opuesta, por tanto, a toda idea de periclitamiento o caducidad. Con ello, se solucionaría además el problema especial que presentan las inscripciones de dominio u otros derechos reales que aparezcan gravadas por asientos posteriores, que incurrirían también en caducidad y así la cesación de la cobertura registral respecto de un derecho sería plena y absoluta.

De esto resulta que la caducidad de una inscripción produciría el cierre del folio de la finca respectiva sólo en el caso de tratarse del derecho de dominio, pues, en los otros casos—cuotas indivisas de éste o derechos de menor contenido—subsistirían las inscripciones de los demás copropietarios o la del dominio o derecho gravado, según el caso, respecto de las que no se dieran las condiciones de la caducidad. En el supuesto segundo, o sea, el de tratarse de un gravamen, quedaría, registralmente, el dominio o el derecho afectado por el mismo libre de él.

Por otra parte, análogamente a lo que hemos dicho antes a propósito de la rehabilitación de los asientos incursos en caducidad, entrada en vigor la reforma, al interrumpirse la caducidad, se contaría como tiempo de vigencia, desde la interrupción, el correspondiente a las inscripciones posteriores a esa entrada en vigor.

Todo esto en cuanto al aspecto o vertiente de Derecho transitorio, afectante a las inscripciones existentes. Respecto de las que, en el futuro, se produjeran, habría también que regularse su caducidad, aunque de forma algo distinta, al no haber, en este caso, retroactividad ni posibilidad de lesión a derechos adquiridos.

Por ello, para la caducidad de las inscripciones que se practicasen en el futuro, habría de señalarse un plazo más corto, habida consideración, también, de las circunstancias de la vida moderna, en que las mutaciones en general y, en especial, por lo tocante a nuestra esfera, se producen cada vez más rápidamente. Así, pues, señalar a las inscripciones un plazo de vigencia de treinta años no se nos antoja ninguna exageración,

siempre que se establezca la posibilidad de evitar la caducidad por los interesados actualizando o rehabilitando el asiento, antes de expirar aquel plazo, de la misma forma que ya se ha indicado en relación con las inscripciones que se hubieran ya efectuado al entrar en vigor la reforma. Este plazo habría de empezar a contarse, como con las otras inscripciones, a partir del último asiento relativo al dominio o derecho real de que se trate.

Como toda caducidad, produciría, automáticamente, la cesación de la eficacia del asiento por el simple transcurso del plazo respectivo, en las condiciones dichas, sin perjuicio de que se hiciese constar por el Registrador, a tenor del artículo 355 del Reglamento, al expedirse una certificación o extenderse un asiento en el folio de la finca en cuestión, por nota marginal cancelatoria y, en el caso de caducidad de una inscripción de dominio en su totalidad, que se extendiese el correspondiente asiento de cierre de la hoja registral.

ANGEL BADÍA SALILLAS
Registrador de la Propiedad