

7. NO HABIÉNDOSE PRACTICADO LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS QUE DISPONE EL ARTÍCULO 426 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO PARA EL CASO DE QUE SE PRESENTEN DOS TÍTULOS CONTRADICTORIOS AL MISMO TIEMPO, POR HABER SIDO RETIRADO UNO DE ELLOS EL MISMO DÍA DE SU PRESENTACIÓN, NO PROCEDE PRACTICAR DESPUÉS TAL ANOTACIÓN NI LA INSCRIPCIÓN SI, ENTRE TANTO, SE HA PRESENTADO UN MANDAMIENTO DE ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE LA DECLARACIÓN DE PREFERENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DEL OTRO TÍTULO, EN EL QUE SE ORDENA QUE LOS DOS ASIENTOS QUEDEN SUBSISTENTES EN TANTO NO RECAIGA EJECUTORIA O LOS INTERESADOS NO SE PONGAN DE ACUERDO.

Resolución de 22 de diciembre de 1971 («B. O. del E.» de 5 de febrero de 1972).

Antecedentes de hecho.—En escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Jorge Roura Rosich, el 2 de julio de 1969, don José Puig Mas vendió a la Mutua Metalúrgica, Mutua Patronal de Accidentes de Trabajo, cuatro fincas en el término de Cabrils, que por retrasos en la liquidación de impuestos no se presentó a inscripción hasta el 1 de diciembre del mismo año, en el Registro de Mataró; el mismo día y a igual hora se presentó un mandamiento del Juzgado de Primera Instancia de Mataró, en el que se ordenaba la anotación preventiva de una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía, interpuesta por doña Mercedes Puig Casanovas contra don José Puig Mas, en pretensión de nulidad de la venta que a éste hizo su abuela, doña Gertrudis Casanovas Camps, el 3 de septiembre de 1957, de una de las fincas incluidas en la escritura de 2 de julio de 1969, y ante la concurrencia simultánea de ambas presentaciones, el Registrador, de conformidad con el artículo 426 del Reglamento, extendió en el Diario los dos asientos siguientes, ambos a las nueve horas del 1 de diciembre de 1969:

- El 555 (anotación), relativo a la presentación por don Enrique Fábregas Blanch del mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Barcelona, de 15 de noviembre de 1969, ordenando la anotación preventiva de la demanda, por la que la representación de doña Mercedes Puig Casanovas contra don José Puig Mas solicita declaración de nulidad absoluta de la escritura de compraventa otorgada el 3 de septiembre de 1957, ante el Notario de Vilasar de Mar, don Rafael Jimeno, por doña Gertrudis Casanovas Camps y su nieto, José Puig Mas, y de los asientos e inscripciones que motivó con referencia a dos fincas: porción de terreno, inscrita

con el número 685 de Cabril, y pieza de tierra, registrada con el número 37 de Cabrils.

- Y el 556 (venta), por el que don José Roméu Guardiola presenta la segunda copia de la escritura autorizada el 2 de junio de 1969 por el Notario de Barcelona don Jorge Roura, en la que don José Puig Mas vende a la Mutua Metalúrgica, Mutua Patronal de Accidentes de Trabajo, una porción de terreno en el término de Cabril, que forma por agrupación de cuatro fincas, una de ellas la 685.

En cada uno de estos asientos se hace constar la simultánea presentación del documento del otro y al margen del 556 se hace constar la devolución al presentante del título objeto del mismo en igual fecha que su presentación.

El 2 de febrero de 1970, la Mutua Metalúrgica volvió a presentar la escritura que causó el asiento 556 y en instancia fechada el 7 y presentada el 11 del mismo mes hacía constar que se había interpuesto recurso gubernativo contra la suspensión de la inscripción de dicha escritura, y para subsanar las omisiones padecidas por no haber cumplido el Registrador con lo ordenado en el artículo 426, solicitaba la extensión de la anotación a que se refiere su párrafo segundo y las notas prevenidas en el tercero.

El Registrador calificó dicha instancia el mismo día de su presentación con la siguiente nota: «Denegada la práctica de la anotación interesada en la precedente instancia por el siguiente motivo: Porque por mandamiento del Juez de Primera Instancia número 2 de esta ciudad, don Xavier O'Callagan Muñoz, de fecha 27 de enero último, que fue presentado en esta Oficina el siguiente día, 28, según el asiento 1.602 del tomo 113 de este libro Diario, se ordenó se tomara anotación preventiva de la demanda interpuesta por la representación de doña Mercedes Puig Casanovas contra la Entidad Mutua Metalúrgica, Mutua Patronal de Accidentes de Trabajo, en la que se interesaba se declarase la preferencia del asiento de presentación número 555 sobre el asiento número 556, asientos de los respectivos títulos contradictorios. Y en su virtud se tomó dicha anotación preventiva de demanda en la finca número 685, obrante al folio 231 del tomo 978, libro 27 de Cabril, anotación letra A. En el mismo mandamiento judicial se ordenó se pusiera nota de referencia de dicha anotación al margen de los indicados asientos de presentación, objeto de la demanda, declarando que dichos asientos «quedarán subsistentes en tanto no recaiga ejecutoria o los interesados no se pongan de acuerdo». Lo que se cumplió practicando las notas marginales ordenadas con fecha 28 de enero último. Por tanto, entiende el Registrador que suscribe que, habiéndose planteado en juicio declarativo de mayor cuantía la cuestión de la prioridad de los asientos de presentación y habiendo ordenado el ilustrísimo señor Juez de Primera Instancia número 2 de este partido que quedaran subsistentes los asientos en tanto no recaiga ejecutoria, debe abstenerse de calificar los documentos y de practicar cualquier asiento registral, ya que incluso ha quedado interrumpido el plazo de calificar. La anotación interesada en la instancia, que es la regulada en el artículo 426, párrafo segundo, no pudo practicarse con anterioridad a la anotación preventiva de la demanda judicial sobre la preferencia de los títulos presentados porque la copia de la escritura de venta, autorizada por el Notario de Barcelona don Jorge Roura Rosich con fecha 2 de junio de 1969, que fue otorgada por don José Puig Mas, como vendedor, y Mutua Metalúrgica, Mutua Patronal de Accidentes de Trabajo, como compradora, fue retirada por su presentador, don José Roméu, el mismo día de su presentación, a su instancia, y no fue devuelta a este Registro de la Propiedad con

las cartas de pago acreditativas del pago del impuesto, hasta el día 3 de los corrientes, fecha desde la cual tenía treinta días más para calificar, según Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de enero de 1950, y cuya fecha de devolución es posterior a la de la anotación de demanda judicial, según todo ello resulta de las correspondientes notas practicadas al margen del asiento de presentación número 556, de dicha escritura de venta, con fechas 1 de diciembre de 1969, la que hace constar haberse retirado el documento, y 3 de febrero último, la de devolución de la misma escritura. Por tanto, mientras permanecía el título presentado fuera del Registro, como retirado, no podía calificarse ni extenderse la anotación preventiva, que sólo era procedente, según el artículo 426 del Reglamento Hipotecario, si dicha escritura no tenía defectos que lo impidieran. Y una vez devuelto, no procedía ya por haberse practicado con anterioridad la anotación preventiva de la demanda judicial, en la que se planteaba la cuestión de la preferencia o prioridad que afectaba a dicho título.»

El Procurador don Miguel Carbonell Esteve, en representación de la Mutua Metalúrgica, por instancia de 5 de febrero de 1970, que tuvo entrada en la Audiencia el día 12 del mismo mes, interpuso recurso gubernativo contra la calificación de títulos hecha por el Registrador de la Propiedad de Mataró, en virtud de la cual suspendió el asiento de inscripción de la escritura de 2 de junio de 1969 alegando, en síntesis: Que el principio de legalidad se hace efectivo mediante la función calificadora; que como el Registrador no es infalible, contra su negativa —provisional o definitiva— a inscribir cabe la impugnación por medio de los recursos gubernativo y judicial; que al presente caso no es aplicable el artículo 426 del Reglamento, basado en los principios de prioridad y legalidad; que la aplicabilidad del citado artículo presupone como requisito esencial inexcusable que se presenten al mismo tiempo dos títulos contradictorios relativos a una misma finca—concretamente, la doble venta por el titular registral, según la doctrina—, circunstancia que no concurre, pues aquí se trata de dos títulos—escritura de compraventa y mandamiento de anotación de demanda—que no proceden del titular registral de dominio y que no atañen a la propiedad de la misma finca, por lo que no puede decirse que nos hallemos ante dos títulos incompatibles o de imposible concurrencia; que no dándose el supuesto del artículo 426 y constando en el Registro que quien vendió es el titular registral, el Registrador debió proceder a la inscripción por imperativo del artículo 20 de la Ley sin perjuicio de que también practicase, si lo estimaba oportuno, la anotación de la demanda, y que en cuanto al problema de la preferencia, la escritura de compraventa es de fecha anterior al mandamiento y de entidad más importante, por lo que aunque la presentación fue simultánea, teniendo en cuenta el contenido registral y lo dispuesto en los artículos 609 y 1.462, 2.º, del Código Civil, debió procederse a la inscripción pretendida.

El Registrador informó: Que no ha suspendido o denegado la inscripción de la escritura, que no se pudo calificar porque cuando la devolvieron estaba ya *sub judice*; que únicamente ha denegado la anotación a que se refiere el artículo 426 del Reglamento, solicitada en instancia posterior, y que no fue posible practicar de oficio porque la escritura fue inmediatamente retirada después de extender el asiento de presentación y no fue devuelta al Registro sino después de tomada la anotación preventiva de la demanda sobre la preferencia de los títulos presentados; que, según el artículo 426, la anotación se tomará si ninguno de los títulos contradictorios contuviere defectos, lo que no puede saberse hasta después de examinados y calificados, cosa que no pudo hacerse por la

retirada y después, al devolverse, por estar ya *sub judice* la discrepancia entre los títulos presentados.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador y el recurrente se alzó de la decisión presidencial manifestando que admite que presentada la demanda, para que se declare la preferencia del asiento de anotación sobre el de inscripción, no cabe discutir en el recurso el problema de la preferencia, pero que es incuestionable que por no ser contradictorios los títulos en litigio debió y debe procederse a la inscripción de la escritura de venta, y si el Registrador estimaba que eran contradictorios debió extender y debe ordenarse que se extienda la anotación del artículo 426, 2.º, sin que pueda alegarse que la escritura fue retirada, pues si pudo extenderse el doble asiento de presentación no se concibe no se hiciera lo propio con los de anotación.

La Dirección General (1) acordó confirmar el auto apelado y la nota del Registrador en base a la siguiente:

Doctrina de la Dirección.—Aunque el escrito de interposición del presente recurso gubernativo lleva fecha 5 de febrero de 1970, anterior, por tanto, a la nota denegatoria antes transcrita, de fecha 11 del mismo mes y año, resulta del expediente que se presentó en la Secretaría de Gobierno de la Audiencia Territorial de Barcelona el 12 siguiente, y en el citado escrito se refiere el recurrente a dicha nota, incluso citando como documento, que acompaña bajo el número 3, la instancia con la nota extendida a continuación, por todo lo cual es procedente resolver acerca de la cuestión que esta última plantea.

Extendidos en el Diario los asientos de presentación de dos títulos contradictorios relativos a una misma finca, conforme al artículo 426, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, se ha solicitado la anotación preventiva de uno de dichos títulos al amparo del párrafo segundo del citado artículo, lo que ha sido denegado por el Registrador, fundando su negativa en que con posterioridad a tales asientos y sin que pudiese calificar el título que ahora se pretende anotar por haber sido retirado el mismo día de su presentación se practicó una anotación preventiva de demanda en la que se interesaba la declaración de preferencia del asiento de presentación del otro título, ordenando asimismo el Juzgado que los asientos de presentación «quedaran subsistentes en tanto no recaiga ejecutoria o los interesados no se pongan de acuerdo», lo que se cumplió mediante las correspondientes notas al margen de los referidos asientos.

El artículo 426 del Reglamento Hipotecario tiene como finalidad primordial asegurar el derecho de los respectivos interesados hasta tanto se resuelva la preferencia entre los dos títulos estimados por el funcionario calificador como contradictorios, y en el presente caso, aunque no se haya practicado la anotación preventiva, ordenada en el párrafo segundo del citado artículo, dicha finalidad ha quedado cumplida al ordenarse por el Juzgado en el litigio suscitado precisamente para declarar la preferencia de un asiento de presentación sobre otro que queden subsistentes dichos asientos hasta que recaiga ejecutoria o los interesados se pongan de acuerdo.

Al haberse planteado el pleito encaminado a decidir la preferencia de un asiento de presentación sobre otro con extensión de la correspondiente anotación preventiva de la demanda debe estimarse correcta la denegación de la anotación de uno de los títulos que se ha solicitado, así como la de su inscripción, que se interesa en el escrito de interposición del recurso gubernativo, ya que los asientos de presentación practicados y las notas al margen de los mismos por las que se prorroga su

(1) VISTOS: Los artículos 18, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, y artículos 113, 198, 426 y 434 del Reglamento Hipotecario.

vigencia están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos—en este caso, la aludida prórroga—mientras no se declare su inexactitud, y el Registrador no puede entrar en la calificación de ninguno de los títulos presentados al estar ambos comprometidos en el litigio.

COMENTARIO.—La colisión registral de títulos que aparece en esta Resolución presenta cierta analogía interna con la que vimos en la inmediatamente anterior. En ambas se enfrentan una compraventa con una anotación de demanda de rectificación registral y se discute la prioridad entre ambos títulos presentados. Pero a partir de aquí todo son diferencias y creo que la presente no ofrece las dificultades técnicas de la anterior y acaso la única explicación del recurso gubernativo derive de la innecesaria complicación procesal dada al problema y por la inexplicable retirada del documento antes de darse cumplimiento al artículo 426 del Reglamento.

No creo que tenga razón el recurrente al mantener que no se estaba ante un caso de aplicación del artículo 426. Limitar éste al caso de la doble venta es una exageración manifiesta. El ámbito del 426 del Reglamento es, por lo menos, el mismo abarcado por el 17 de la Ley y bastaría el artículo 198 del Reglamento para demostrarnos la trascendencia de que una anotación de demanda resulte colocada antes o después de una inscripción de venta.

Lo que no descartamos es la posibilidad de que el recurrente diga que no se estaba en el caso de aplicar el 426 porque a su representado lo que le interesaba era que se inscribiese la venta, aunque se practicara también la anotación. Si es verdad que, como dice el resultando primero, el recurrente alegó que el Registrador debió proceder a la inscripción, «sin perjuicio de que también practicara, si lo estimaba oportuno, la anotación de la demanda», está clarísimo que a la Mutua Metalúrgica le era indiferente que la anotación ganase rango registral sobre la venta, pues también es claro que el Registrador sólo podía practicar la anotación con preferencia a la venta, o sea, cuando todavía era titular don José Puig. Aunque existiese en el recurrente tal pacífica postura se estaba en el supuesto de dicho precepto reglamentario, si bien dentro de la solución del convenio que el mismo contempla; convenio mediante solicitud escrita y ratificada ante el Registrador dando preferencia a uno de los asientos, al que la doctrina asimila la solicitud unilateral del que está dispuesto a tolerar el rango posterior. Si realmente era ésta la actitud o postura de la empresa compradora, por estimar que el artículo 34 garantizaba suficientemente sus derechos de tercero, aunque la anotación se le antepusiere, si se explica su angustia por no conseguir el cuarto requisito.

Si la Mutua Metalúrgica se conduce con excesivo desprecio de los principios formales y parece mostrar cierta indiferencia sobre la prioridad de libro entre anotación y venta, en cambio, la parte contraria, doña Mercedes Puig, parece excesivamente obsesionada por la prioridad formal. Según la nota denegatoria de la solicitud presentada por la Entidad compradora, no se accedía a ésta por haberse presentado un mandamiento y tomada la correspondiente anotación de una demanda pidiendo que se declarase la preferencia del asiento 555 sobre el 556. No creemos que el *petitum* contuviese tan simple contenido porque a pesar de los términos literales del artículo 426, en rigor, el Juez no puede declarar la preferencia de ninguno de los dos asientos correspondientes a la presentación simultánea de dos títulos, sino que tiene que ir más allá de la prioridad formal que ha dejado de jugar y entrar, quiera o no, en los terrenos de la prioridad material de los títulos contradictorios.

Aunque con los naturales temores, creo que el supuesto del artículo 426 no es un condicionamiento del principio de prioridad formal, sino un caso de inexistencia de tal principio. Nuestro sistema lleva el *prior tempore* hasta el minuto o, si se quiere, hasta el segundo, pero no puede llegar a más. En la presentación simultánea, la prioridad formal desaparece e *inter títulos* éstos quedan igual que si ninguno se hubiese presentado, teniendo el Juez que decidir la preferencia material con otros criterios ajenos al Registro, de igual manera que en otros sistemas legislativos en que la prioridad formal no actúa para los títulos contradictorios presentados en el mismo día.

Por esto, a ROCA SASTRE no se le ocurre sobre qué base podrán fundarse los Tribunales para declarar la preferencia conforme al artículo 426 (2), y tergiversando la cuestión, cree que sólo podrán entrar en apreciar las circunstancias que han provocado la simultaneidad para romperla. Esta es una cuestión distinta, que indudablemente puede darse y que será siempre cuestión penal (falsedad de los asientos, violencia en las personas, etc.); pero no creemos que sea la contemplada por el precepto reglamentario, que sólo se ha preocupado de cómo la prioridad material de los títulos ha de venir a llenar la laguna, vacía por la inoperancia de la formal, bien por la vía de convenio, bien por resolución judicial, regulando el modo de proceder el Registrador.

Siendo esto así, lo que seguramente hizo la representación de doña Mercedes Puig fue demandar a la Entidad compradora en la manera procesal adecuada para que la nulidad de la venta de doña Gertrudis a su nieto arrastrase la nulidad de la venta (en cuanto a una de las cuatro fincas agrupadas) efectuada por éste, para lo cual será necesaria una completa fundamentación civil e hipotecaria sustantiva y compleja y de la cual sería mero complemento los pedimentos dirigidos a lograr de los Tribunales que dispongan lo necesario para que el Registro se vaya acomodando, sin olvido del artículo 198 del Reglamento, a los sucesivos pronunciamientos y ejecuciones de los procesos Puig *versus* Puig y Puig *versus* Mutua Metalúrgica.

Naturalmente que en nada de esto procede entrar, porque el recurso sólo versaba sobre la cuestión estrictamente registral de si las anotaciones establecidas por el Reglamento en el caso de presentaciones simultáneas contradictorias son sustituibles por la anotación de una demanda sobre prioridad de uno de los títulos presentados sobre otro.

La Ley y el Reglamento Hipotecario son excesivamente parcos y poco concluyentes respecto al régimen de las anotaciones preventivas por imposibilidad del Registrador. Las anotaciones preventivas ordenadas por el artículo 426 pertenecen, sin duda, a este grupo, pero con ello adelantamos poco en cuanto a su regulación, efectos, etc., en cuanto no esté expresamente dicho en el referido artículo. De todas maneras es difícil calibrar la razón que asiste a la Dirección para afirmar que las anotaciones del artículo 426 ya no proceden, por haberse tomado ya la anotación de demanda sobre la declaración de preferencia de un título o su presentación sobre el otro u otra.

Conforme al artículo 426, si las anotaciones se practicaran en su momento, la anotación de la demanda del litigio de prioridad no produce la cancelación de las anotaciones de los títulos contradictorios, sino su subsistencia, reflejada en una nota marginal. Si por cualquier circunstancia la anotación de demanda se adelanta a las de suspensión, ¿por qué éstas no deben practicarse ya?

Los considerandos de la Resolución se mantienen entre las dos aguas de considerar las anotaciones ya innecesarias e improcedentes; por un lado, estima que el efecto de prórroga de los asientos de presentación

(2) *Derecho Hipotecario*, 1968, II, pág. 164.

está conseguido y, por otro, dice que estos asientos, con sus notas de prórroga, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y el Registrador no puede entrar en la calificación de ninguno de los títulos presentados al estar ambos comprometidos en el litigio.

La verdad es que los efectos de las anotaciones de suspensión no están conseguidos ni por los asientos del Diario, ni por sus notas marginales, ni por la anotación de demanda. En nuestro caso, el texto completo de los asientos 555 y 556 tenía una extensión poco frecuente, reflejaban de manera muy completa los extremos de la demanda y de la agrupación y venta; pero es claro que sin salirse del artículo 249 de la Ley, los asientos pudieron resultar mucho más inexpresivos de la cuestión que había planteada fuera del Registro en torno a la finca 685. La anotación de demanda tampoco daba ninguna luz sobre la realidad extrarregistral que intentaba llegar al Registro. En cambio, las anotaciones preventivas de suspensión hacen ingresar en el Registro esa realidad jurídica incierta que existe; todo el mundo puede enterarse bien cómo la finca se vendió y cómo su vendedor resultaba demandado por supuesta nulidad de su título, y todo el mundo, advertido de que todo aquello se anota, pero no se inscribe, por estar pendiente de decidirse si el asiento 555 debe prevalecer o ser postergado al 556; incluso una venta de la Mutua Metalúrgica podría ser también anotada posteriormente.

Ahora bien, todo esto, que presenta indudables ventajas, pues siempre es bueno que la verdadera situación jurídica real llegue al Registro en lugar de acampar fuera de él, no deja de presentar sus inconvenientes en un sistema que presume de llevar a rajatabla el principio de legalidad. ¿Es conveniente dejar completamente abierto y fluido el Registro para todas las operaciones posteriores formando una doble cadena de asientos, unos destinados a subsistir convirtiéndose las anotaciones en inscripciones, y otros, condenados a la cancelación en el momento en que se dé la Resolución judicial decisoria de cuál de los dos títulos debía gozar de la preferencia? (3).

Pero no parece que estos inconvenientes sean los únicos que el Centro Directivo ha estimado, pues, al fin y al cabo, éstos surgirían igual en el caso de tomarse las anotaciones preventivas en su momento y luego quedar subsistentes aun entablado el procedimiento de preferencia y tomada la anotación preventiva de la demanda. Lo que más ha asustado a la Dirección es imaginarse al Registrador calificando unos títulos que se encuentran ya *sub judice*.

El razonamiento ha sido el siguiente: Conforme al artículo 426, el Registrador califica ambos títulos y si ninguno contiene defecto, si cada uno separándolo del otro fuese inscribible, toma las anotaciones de

(3) Las anotaciones preventivas por imposibilidad del Registrador se encuentran muy desatendidas en los Tratados generales, lo que también ocurre con las particularidades que presentan las practicadas por defectos subsanables provenientes de obstáculos del Registro respecto de las derivadas de verdaderas faltas o defectos de forma o contenido del título. ROCA SASTRE (*Derecho Hipotecario*, 1968, III, págs. 83 a 103) casi nos escamotea el problema de los efectos de las anotaciones preventivas por imposibilidad del Registrador al unificarlos implícitamente con los de las anotaciones por defectos subsanables de los títulos. En especial nos quedamos sin saber si la anotación del artículo 426 del Reglamento, que siempre actúa en pareja, produce mutuo cierre e imposibilidad de transferencia, o cada una de las anotaciones puede ser base de una cadena de subanotaciones de transferencia. Frente al argumento de que esta segunda solución puede transformar el folio registral en una aberrante contradicción, cabe esgrimir el de la conveniencia de que el Registro ordene y controle el tráfico de las situaciones jurídicas inciertas hasta que judicialmente se despete la colisión. Confesamos nuestras dudas sobre la solución preferible y nuestro desconocimiento sobre si la cuestión está resuelta o al menos planteada por la doctrina y la jurisprudencia. En todo caso, en el supuesto planteado ante el Registro de Mataró, aunque se hubiesen practicado las anotaciones de suspensión del 426, la referente a la demanda nunca podría ser base de otras subanotaciones de títulos que partiera del supuesto de la posible anulación de la venta hecha por doña Gertrudis Casanova, pues tal efecto nunca se ha pensado atribuible ni siquiera a la anotación de demanda suspendida. La duda está en la posibilidad de anotar actos dispositivos de la Mutua Metalúrgica, que queda excluida al negarse la anotación de su título y que acaso existiera en la actuación normal del 426 con una generosa interpretación de los efectos de las anotaciones que contempla.

suspensión por simultánea presentación y devuelve los títulos. El Juez no actúa hasta que el Registrador no ha anotado y no cabe la interferencia ni la discrepancia, sino a lo más, la revisión judicial de la actuación del Registrador, cosa normal. En cambio, para anotar por simultánea presentación, después de entablada la demanda y precisamente cuando uno de los presentantes elige, hay el obstáculo primero de que entonces acaso el Registrador no disponga ya del otro título para practicar también su anotación, ya que la doble anotación es precisamente lo que el Reglamento quiere, y, además, el obstáculo fundamental de que el Registrador debe calificar unos títulos al mismo tiempo que el Juez está decidiendo sobre la prioridad de los mismos, decisión que acaso tenga que basarse en circunstancias también sometidas a la calificación del Registrador. La posibilidad de discrepancia e interferencia es probablemente lo que ha asustado a la Dirección.

Resumiendo, podemos sentar las siguientes conclusiones:

1. La doctrina sentada por la Dirección es acertada y puede resumirse así: Cuando por circunstancias, más o menos explicables, no se haya practicado la pareja de anotaciones de suspensión prevista en el artículo 426 del Reglamento Hipotecario y sí, en cambio, la anotación preventiva de la demanda dirigida a resolver sobre la preferencia de los títulos simultáneamente presentados, no cabe practicar la anotación de suspensión de uno de éstos.
Por no ser muy explícita la Resolución sobre el fundamento último y decisivo de esta doctrina queda sin decidir la cuestión de si ambos interesados de acuerdo podrían solicitar todavía la calificación y anotación de ambos títulos o si, de todas maneras, esta calificación estaría impedida por la actuación judicial sobre la cuestión de preferencia.
2. El caso planteado nos demuestra la existencia de las siguientes dudas principales en la interpretación del artículo 426:
 - a) Hasta qué punto es segura la interpretación doctrinal según la cual la solicitud unilateral del interesado que esté dispuesto a tolerar rango registral posterior para su título es totalmente equivalente al convenio mediante solicitud escrita y ratificada ante el Registrador de ambos interesados, que el precepto parece exigir. Acaso esta interpretación sea lógica, pero nunca deberá despreciarse la posibilidad de que los últimos sean los primeros.
 - b) Si el litigio y la anotación de demanda a que el precepto hace referencia han de versar necesariamente sobre la preferencia material, sustantiva y de fondo de ambos títulos, o hay alguna posibilidad de que verse exclusivamente sobre la prioridad formal, sin tratarse de un procedimiento penal sobre falsedad de los asientos de presentación o violencia en las personas para conseguir una simultaneidad de asientos o presentaciones que sin ellas no existiría y que por ello deba ser roto por la Resolución judicial. Y si el precepto al hablar de demanda no está excluyendo claramente tal supuesto penal.
 - c) Los efectos de cierre registral o de disposición registral mediante subanotaciones de los derechos anotados por aplicación del precepto. La falta de referencia en el visto a Jurisprudencia sobre esta cuestión es claro que no excluye la posibilidad de que la laguna sobre ella sea exclusivamente mía y no de la doctrina y jurisprudencia hipotecarias.

T. C. G.