

Resoluciones y sentencias

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

POR MANUEL AMORÓS GUARDIOLA
TIRSO CARRETERO GARCÍA Y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. EL RECURSO GUBERNATIVO NO ES UN MEDIO IDÓNEO PARA DECIDIR SOBRE LA NEGATIVA DEL REGISTRADOR A UNA SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE ERROR EN UN ASIENTO, DEJANDO SIN EFECTO CIERTA NOTA DE CANCELACIÓN, PORQUE NO SE TRATA DE IMPUGNAR UNA CALIFICACIÓN DENEGATORIA O SUSPENSIVA DE UN TÍTULO INSCRIBIBLE. AQUÉL SOLAMENTE PUEDE INTERPONERSE CUANDO LA CALIFICACIÓN SUSPENDE O DENIEGA EL ASIENTO SOLICITADO, PERO NO CUANDO EL ASIENTO SE HA EXTENDIDO, PUES EL CENTRO DIRECTIVO NI ES COMPETENTE PARA LA CUESTIÓN NI TIENE FACULTADES PARA SUPLIR EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS INTERESADOS Y DEL PROPIO REGISTRADOR NECESARIOS PARA LA RECTIFICACIÓN DE ERRORES. CABE SIEMPRE QUE POR LOS INTERESADOS SE ACUDA A LOS TRIBUNALES PARA VENTILAR Y CONTENDER ENTRE SÍ ACERCA DE LA VALIDEZ O NULIDAD DE LOS TÍTULOS O DE LAS OBLIGACIONES QUE EN ELLOS SE CONTENGAN.

Resolución de 11 de noviembre de 1970 («B. O. del E.» de 1 de diciembre.)

A) *Antecedentes de hecho.*—Por escritura autorizada en Alicante, ante el notario don Lorenzo de Irizar y Avilés, el 8 de julio de 1908, doña Mariana Moreno y Pérez de Vargas, en representación de su primer marido, entonces enfermo, don José de Rojas y Galiano, cedió a los religiosos don José Calasanz y Marqués y otros, representados por don Pascual Ghione y Cazzulo, un terreno situado en la calle del Empecinado, esquina a la de los Castaños y Bazán, de Alicante, que fue inscrita en el Registro bajo el número 19.015, inscripción 1.ª, con determinadas condiciones; que, fallecido don José de Rojas y Galiano, por otra escritura otorgada también en Alicante y ante el mismo notario, sus herederos doña Mariana Moreno y Pérez de Vargas, don Miguel, don Carlos y don José de Rojas Moreno, acordaron con los religiosos beneficiarios de la indicada donación la permuta del anterior solar por otro de mayores dimensiones, sito en la calle de Zurbano, esquina a las de O'Donnell y Prim, también de Alicante, estipulándose las siguientes condiciones, equivalentes a las que gravaban la finca permutada: «A) Los señores Calasanz, Balsario, Iñigo de Angulo y Bentanachs, o los que les sucedan en su lugar y derechos, deberán levantar en el terreno que en permuta se les ha cedido un edificio destinado a la educación de niños pobres según los principios de la religión católica, pudiendo también construir oratorios o capillas, lo mismo que talleres y cualesquiera otras obras que, a juicio de los adquirentes, conduzcan a tal fin. B) Dichos señores deberán, dentro del plazo de dos años, contados desde hoy, tener cercado el solar que se les ha cedido, y dentro de los diez años, también contados desde esta fecha, terminadas las obras proyectadas, considerando como terminación de ellas el haberse levantado el local destinado a escuela. Si no se compliese, quedará sin ningún valor ni efecto la cesión del solar descrito en el párrafo VII, que, con todas las obras en él realizadas, volverá a poder de los cedentes o de sus causahabientes, sin que tengan éstos que abonar a aquéllos, por dichos conceptos, más cantidad que la de dos mil novecientas noventa y ocho pesetas quince céntimos... D) Si después de contruidos los edificios a que la cláusula A) se refiere, se cerrasen por abandono de los adquirentes o cualquier otra causa imputable a los mismos y permaneciesen cerrados durante el espacio de un año, se efectuará la reversión establecida al final de la cláusula B), pero sin obligación por parte de los cedentes de entregar siquiera las dos mil novecientas noventa y ocho pesetas quince céntimos»; que esta finca fue inscrita en el Registro, con las expresadas circunstancias, bajo el número 19.806, inscripción primera; que posteriormente y al amparo de la Ley de 11 de julio de 1941 (*), se siguió procedimiento para inscribirla a favor de la Congregación Salesiana, pues sus anteriores titulares eran personas interpuestas, dictándose sentencia que así lo ordenaba, y en la que se indicaba que «no constan gravámenes»; que al extenderse el correspondiente asiento (inscripción segunda de la finca) desaparecieron las condiciones señaladas, quizá en cumplimiento del anterior mandato judicial; que, posteriormente, se constituyó sobre el citado solar una hipoteca en favor de la Caja de Ahorros del Levante de España, en garantía de un préstamo de 13.630.068 pesetas, que causó la inscripción tercera, y que el 25 de octubre de 1969 se presentó en el Registro un escrito en el que, los hoy recurrentes, herederos de los primitivos titulares, solicitaban, al amparo del artículo 321 del Reglamento Hipoteca-

(*) Se olvidó el año en el *Boletín Oficial*.

rio o, en su defecto, el 329, la rectificación del asiento correspondiente a la inscripción segunda de la mencionada finca, haciendo constar en ella las condiciones canceladas:

La expresada solicitud fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la solicitud (*) del asiento correspondiente a la segunda inscripción de la finca a que se refiere, por la actividad exclusiva del registrador, conforme al artículo 321 del Reglamento Hipotecario, por no estar comprendido el caso en ninguno de sus supuestos, ni siquiera en su párrafo 1.º, que remite a los artículos 213 y 217 de la Ley Hipotecaria, que hacen referencia a los errores materiales y de concepto, respectivamente, por cuanto no se trata de ninguno de los primeros, pues la omisión de la condición resolutoria es evidente que altera por su importancia el sentido general de la inscripción o al menos alguno de sus conceptos, saliéndose, por tanto, de la definición que de los mismos da el artículo 212 de la Ley, y en cuanto a los segundos, por no resultar claro si el supuesto error es del asiento—caso c) del artículo 40 de la Ley—o del título (testimonio de la sentencia)—caso d) del mismo artículo—por coincidir en esencia el contenido de ambos y no constar si el registrador omitió la condición resolutoria por adaptarse al mandato judicial o por error. Por lo que hace a los otros procedimientos suplementarios para practicar la rectificación, como son el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o la resolución judicial a que hacen referencia el párrafo 1.º del artículo 217 y el 218 de la Ley, invocados a través del artículo 329 del Reglamento, por el solicitante, se suspende la rectificación interesada hasta tanto exista acuerdo entre los interesados o recaiga resolución judicial, en su caso. No se solicita anotación preventiva.»;

Los procuradores de doña María Teresa Rojas y Roca de Togores y don José Rojas Moreno interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: Que al omitirse en la inscripción segunda la consignación de las condiciones resolutorias mencionadas, surgió la figura del tercero hipotecario en favor del titular de un crédito con garantía real y se corre el riesgo de que ocurra otro tanto respecto a una sociedad a la que ha vendido la Congregación Salesiana parte de la finca; que, por ello, considerando de aplicación al caso el artículo 321 del Reglamento Hipotecario, en relación con el 217, 1.º, de la Ley, y el 9.º, 30 y 40 c), de esta última disposición, pretenden la inscripción registral de la condición resolutoria eliminada; que subsidiariamente, para el caso de que el registrador no estime aplicable el artículo 321 antes citado, se postuló, al amparo del 328, la aplicación del 329 del citado texto legal; que el Tribunal Especial para la declaración de titularidad de bienes de la Iglesia inscritos a favor de personas interpuestas, no tiene más facultad que la expresada, sin que fuera necesario hacer en la sentencia referencia a condiciones que figurasen en inscripciones anteriores que, por otro lado, no son propiamente cargas, y no deben entenderse incluidas en el mandato de cancelación; y que si el funcionario calificador entendía había un error, de conformidad con los preceptos invocados, debió convocar a los interesados a fin de proceder a su rectificación, y en cualquier supuesto extender nota comprensiva del acuerdo o de la falta del mismo, llevando el acta al archivo para su constancia, según indica el artículo 329 del Reglamento;

El registrador informó: Que el caso planteado no encaja en los artículos 213 ó 217 de la Ley Hipotecaria, por lo que no es de aplicación el artículo 321 de su Reglamento, como pretende el recurrente, ya que no se trata de un simple error material fácilmente subsanable; y que, pudiendo considerarse el caso como un error de concepto, sería aplica-

(*) de rectificación. (Faltan estas palabras en el texto del *Boletín Oficial*.)

ble el artículo 329 reglamentario, pero entonces se precisaría acuerdo previo de todos los interesados—que no lo hubo—reflejado en acta, o resolución judicial, y ninguna de estas exigencias se ha cumplido;

Pedido informe al juez especial sobre bienes de la Iglesia inscritos a nombre de personas interpuestas, no pudo ser emitido por haber desaparecido este organismo. El presidente de la Audiencia confirmó la nota del registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario. La Dirección General, en apelación (1), acordó confirmar el auto apelado y desestimar el recurso por ser la cuestión planteada ajena a su competencia, en base a la siguiente.

B) *Doctrina de la Dirección General.*—El recurso gubernativo puede interponerse solamente cuando la calificación del registrador suspenda o deniegue el asiento solicitado, pero no cuando este asiento se ha extendido, como sucede en el presente caso, en que el título—la sentencia de 20 de junio de 1955 del Juzgado Especial sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de bienes eclesiásticos—tuvo acceso a dicho Registro, y los derechos que proclama están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria;

En realidad, lo que se pretende con la nueva presentación de la sentencia indicada no es impugnar una calificación denegatoria o suspensiva del registrador, puesta en un título inscribible, sino exclusivamente tratar de dejar sin efecto cierta nota de cancelación ya extendida en los libros registrales, para lo que el recurso gubernativo, como se indicó anteriormente, no es el medio idóneo, por faltar los presupuestos indispensables para su formalización, y si el peticionario entiende que el asiento aparece erróneamente extendido, deberá acudir a los procedimientos que para la rectificación de errores se recogen en el respectivo título VII de la Ley y Reglamento Hipotecarios, o quizá el contenido en el apartado d) del artículo 40 de la primera de las disposiciones legales citadas, que exige el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial;

Entre los errores, tanto si son materiales como de concepto, hay unos que pueden ser rectificables en algunos casos unilateralmente por el mismo funcionario calificador—artículos 213 y 217 de la Ley Hipotecaria—, pero en la mayor parte de ellos se precisa el consentimiento de todos los interesados y del propio registrador en el procedimiento correspondiente o, en su defecto, la providencia judicial que lo ordene, sin que este Centro directivo tenga facultad para suplir aquellas voluntades o desviarse del procedimiento legal establecido, lo que viene, además, a reforzar la idea ya expresada de la imposibilidad de que estas cuestiones puedan resolverse por la tramitación de un recurso gubernativo;

Dado que parece—según el informe del funcionario calificador—que por la oposición del actual titular registral no ha podido intentarse la formalización del convenio necesario para la rectificación pretendida, siempre cabe que por los interesados se acuda a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos o de las obligaciones que en ellos se contengan y pueda decidirse acerca de una cuestión para la que la vía gubernativa no es competente.

C) *COMENTARIO.*—*Puede parecer que la cuestión planteada por este recurso carece de interés, dada la reiterada jurisprudencia de la Dirección que cita el «vistos» de la Resolución. Sin embargo, creemos que el*

Vistos: Los artículos 1, 18, 26, 40, 66, 98 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; los artículos 314 al 331 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección de 17 de septiembre de 1927, 16 de junio de 1948 y 9 de agosto de 1955.

supuesto es muy interesante para destacar: a) que no dejan de crear algunas dificultades los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria, trasplante a nuestro sistema de los párrafos 894 y siguientes del B. G. B.; b) que la regulación legal y reglamentaria de la rectificación de errores en los asientos presenta algunas lagunas, c) que a aquella reiterada jurisprudencia no debe dársele interpretación generalizadora que conduzca a una excesiva limitación del campo de actuación del recurso gubernativo.

A) LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN.—*La doctrina de las Resoluciones citadas en el «vistos» (2) y de la comentada podemos condensarla en los siguientes principios:*

1.º Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que la Dirección no es competente para resolver sobre su modificación, rectificación o cancelación, una vez practicados.

2.º El recurso gubernativo sólo es procedente contra la calificación denegatoria o suspensiva de la registración de un título inscribible.

(2) Las Resoluciones de 17 de septiembre y 4 de noviembre de 1927 contienen idénticos pronunciamientos, pues resolvieron dos recursos interpuestos por las mismas personas, para el mismo caso y con completa identidad de finalidad y argumentos: El Registrador había cancelado por caducidad (conforme a los artículos 401 y 402 de la Ley anterior) ciertos derechos de caza, pesca, leñas, etc., de los vecinos de Malagón que constaban en determinada finca. El alcalde, en su nombre, interpuso recurso gubernativo contra la nota de cancelación, solicitando dejarla sin efecto y subsistentes los derechos cancelados. La Dirección estima improcedente el recurso considerando que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no pueden ser rectificados, fuera de los casos previstos en el Título VII de la Ley, más que por una Sentencia en procedimiento adecuado; y que el recurso no ha sido incoado para impugnar ninguna calificación denegatoria o suspensiva de un título inscribible, sino contra cierta nota de cancelación ya extendida, por lo que carece de los requisitos indispensables según el artículo 19 de la Ley y 120 de su Reglamento (apartado 1.º del 111 actual) para que sean tramitados estos expedientes en cuanto no se apoyan en un instrumento público, documento inscribible o petición previamente formulada por los interesados.

Resolución de 16 de junio de 1948: En el Registro Mercantil de Valencia se había inscrito el acta de una Junta General de socios de una sociedad de Responsabilidad Limitada, en la que se acordaba la remoción de los cuatro gestores estatutarios y la creación de una Comisión Gestora de tres miembros, estando representados dos socios en la Junta por personas no otorgantes de la escritura fundacional. Uno de los gestores removidos interpuso el recurso para que se denegase (?) la inscripción del acta, porque los pactos sociales de la Compañía consignaban que, en las Juntas, los socios podrían ser representados por otros o por algún otorgante de la escritura, y que la gestión y administración correspondería a cuatro gestores, fundando su derecho en los artículos 66, 74 y 75 del Reglamento del Registro Mercantil (entonces vigente) y en el título de los contratos del Código civil, en especial en su artículo 1.258. La Dirección rechaza el recurso en base a considerandos similares a los de las resoluciones antes resumidas, insistiendo en que los interesados que se crean perjudicados pueden acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los documentos o de las obligaciones que motivaron las inscripciones correspondientes.

La Resolución de 9 de agosto de 1955 resolvió el siguiente caso: Por auto del Juzgado especial de Responsabilidades políticas se inscribieron a favor del Estado determinadas fincas con simultánea cancelación de anotaciones preventivas a favor de acreedores concursuales de una herencia. La representación de los herederos demandó en juicio ordinario al Estado y al Registrador, suplicando sentencia, dejando todo sin efecto y solicitando anotación de la demanda, que fue tomada. Después de cuestiones de competencia entre el Juzgado especial y el ordinario, y de una solicitud de prórroga de las anotaciones de demanda, el Juzgado especial dictó providencia acordando cancelarlas por caducidad, llevándose a cabo las cancelaciones. Interpuesto recurso gubernativo contra la cancelación, la Dirección le rechaza, prescindiendo de entrar en consideraciones sobre las largas alegaciones del recurrente sobre supuestas anomalías en lo actuado que reflejan los resultados, en base a la misma doctrina anterior: Que del artículo 66 de la Ley y concordantes del Reglamento se infiere que es requisito del recurso que el Registrador deniegue o suspenda el asiento solicitado, pero no puede plantearse correctamente cuando aquél ha sido extendido; que para evitar perjuicio a los interesados se les permite que pueden interponer las acciones ante los Tribunales para ventilar y contender entre sí sobre la nulidad o validez de los títulos y documentos que motivaron los asientos practicados que se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales conforme al artículo 1.º de la Ley Hipotecaria.

3.º Los asientos, después de practicados, sólo pueden ser rectificadas, fuera de los casos previstos en el título VII de la Ley, por una sentencia en procedimiento adecuado, al que siempre podrán acudir los interesados para ventilar y contender entre sí sobre la nulidad o validez de los títulos y documentos que causaron los asientos.

Más adelante haremos ciertas consideraciones sobre el alcance de cada una de estas afirmaciones, ni totalmente superponibles, ni aplicables en términos absolutos. Antes haremos unas observaciones a los «resultados» de la Resolución, que sirvan para explicar la imposibilidad de opinar sobre cuál de las dos partes estaba más cargada de razón.

B) LOS «RESULTANDOS» DE LA RESOLUCIÓN.—No son muy explícitos en cuanto a los datos fundamentales para poder enjuiciar la negativa del registrador a la solicitud de rectificación. Sin duda se trata de omisiones conscientes, en perfecta congruencia con el criterio de no ser idóneo el recurso para el conflicto planteado:

No aparece en ellos ni el contenido de la Sentencia de 20 de junio de 1955 ni su extracto. Al parecer se presentó con el escrito solicitando la rectificación de la inscripción segunda; pero no dicen los «resultandos» si ordenaba inscribir la finca a favor de la Congregación Salesiana, libre de limitaciones o gravámenes, y cancelar totalmente la inscripción primera; si ordenaba rectificar ésta, sustituyendo sus titulares por dicha Congregación, lo que parece más congruente con el procedimiento especial en que se dictaba; o si, como es muy posible, era un tanto ambigua respecto a las operaciones registrales a practicar.

También nos quedamos sin saber cuál fue el texto o contenido de la inscripción segunda y de la nota puesta al margen de la primera. No cabe opinar sobre si el registrador se ajustó estrictamente a la Sentencia; si, por el contrario, la tergiversó por error de interpretación de su fallo; o si, como es más probable, se limitó a trasladar al Registro la ambigüedad de que la Sentencia adoleciera. Parece que registrador, recurrentes y Dirección dan por seguro que las condiciones resolutorias o derechos de reversión fueron cancelados y la finca quedó libre, en el Registro, al inscribirse la Sentencia. Para que esto fuese así, los textos de la inscripción y de la nota debieron ser muy explícitos sobre el particular, pues ante redacciones dudosas la presunción debe ser la contraria, tratándose de la inscripción de un título declarativo que sólo pretende sustituir la persona interpuesta por el interponente, respetando en lo demás el título de adquisición primitivo objeto de la inscripción primera. Sin duda, la inscripción segunda y la nota marginal fueron redactadas de manera que tenían que interpretarse como cancelatorias de tales condiciones, aun prescindiendo de la frase que se empleara en el arrastre de cargas.

C) NATURALEZA DE LAS SENTENCIAS DEL JUZGADO ESPECIAL CREADO POR LA LEY DE 11 DE JULIO DE 1941.—No procede estudiar aquí la normativa sustantiva y procesal de esta Ley, de sus Decretos y Ordenes complementarios y del Decreto-ley de 28 de junio de 1962, que extendió el ámbito de aplicación de aquélla. Tampoco podemos entrar en consideraciones sobre la naturaleza de las Sentencias que dicho Juzgado dictaba. Los autores discuten sobre si resolvían sobre un supuesto de negocio fiduciario (3) o sobre un caso de simulación (4). Creo que es necesario distin-

(3) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, III, pág. 755.

(4) CHICO y BONILLA: *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, I, pág. 862. Estos autores afirman que la cuestión es trascendental con relación a la protección del tercero. Estimamos el problema interesante, pero no creemos que la protección del tercero, no citado debidamente en el procedimiento especial, esté pendiente de la solución que se dé a esa discusión doctrinal.

guir, a efectos registrales, el supuesto en el que la entidad eclesiástica enajene a la persona interpuesta, del supuesto en que ésta adquiera, de tercero, figuradamente para sí y realmente para la entidad eclesiástica. En el primer caso la duda debe plantearse entre la simulación absoluta y el negocio fiduciario; en el segundo, entre la simulación relativa (limitada a la persona del adquirente) y la representación directa ocultada. Aunque la fiducia entre la entidad y la persona interpuesta exista en cualquier caso.

La Sentencia de inexactitud registral que el juez especial dicta se fundamenta, en el primer caso, en una simulación absoluta del negocio de transmisión a la persona interpuesta, y el asiento idóneo parece ser la cancelación, que hará renacer la titularidad de la entidad reflejada por el asiento anterior, que pasa a vigente. Este es el propio y sencillo juego de la Sentencia declarativa de simulación absoluta. Si preferimos pensar que hubo un negocio fiduciario válido, tenemos que considerar la Sentencia, constitutiva de una retransmisión a la entidad, basada en la «litis contestatio» que la Sentencia refrenda. Entonces, el asiento idóneo es más complicado, pues debe contener una confirmación de la transmisión anterior, si bien dándola «a posteriori» su verdadera naturaleza de fiduciaria, y, por tanto, limitada, y pasar luego a la retransmisión o devolución por haberse extinguido la fiducia o encargo.

En el segundo caso, que es el del recurso, la Sentencia debe ser declarativa de la simulación relativa (5). El negocio inscrito queda intacto en todo, excepto en la persona del verdaderamente adquirente, y la inscripción de la Sentencia debe limitarse, como su fallo, a expresar que el adquirente fue la entidad eclesiástica, que pasa a ser titular «ex tunc», aunque sin perjuicio del tercero hipotecario. La inscripción de la Sentencia altera la anterior en el fundamental extremo del titular registral; pero no la debe cancelar, puesto que ambas, conjuntamente, forman el contenido registral. Igual debe suceder si entendemos que la Sentencia viene a declarar que la adquisición que figuraba en nombre propio por la persona interpuesta fue en la realidad una adquisición con representación directa disimulada. La inscripción no debe cancelarse porque el título anteriormente inscrito subsiste en su plena validez en cuanto no resulta alterado por el fallo del juez especial.

Por esta especial naturaleza de la Sentencia y de los asientos a practicar creemos que, en el fondo del caso planteado, hubo un cierto confusiónismo, al que pudo no ser ajena la doctrina hipotecaria nacida en torno de los artículos 39 y 40 de la Ley. Contemplada la Sentencia del Juzgado especial con la visión germanista de un registro de derechos, en el que la rectificación de la inexactitud registral toma tonalidades abstractas, es posible que el comportamiento del registrador y los mismos términos de la Sentencia estuviesen orientados hacia una abstracta cancelación de la inscripción a favor de la persona interpuesta y un abstracto asiento de inscripción a favor de la Congregación Salesiana, desconectada del título y de la inscripción anterior y sin otra base que la Sentencia misma como a modo de adquisición originaria. Es obvio que esto no encaja ni con nuestro sistema ni con el juego registral que en él deben tener las resoluciones judiciales, meramente declarativas de los derechos constituidos en los títulos. No es este el primer supuesto en que

(5) Aunque Enneccerus no considera los negocios de adquisición por persona interpuesta como negocios simulados, por ser aquéllos realmente queridos y adquirir realmente el testafierro, las diferencias entre ambas figuras no son muy claras. Dicho autor estima que si el otro contratante conoce la interposición de persona, la adquisición del testafierro es nula por simulada, pero el interponente adquiere mediante el testafierro representante directo. Pérez y Alguer creen que nuestro Código (arts. 628 y 755) asocia los conceptos de simulación relativa e interposición de personas (ENNECCERUS-NIPPERDEY: *Derecho civil. Parte general*, 1935, II, págs. 180 y 183.)

hemos tenido ocasión de observar ciertos inconvenientes en el trasplante que, no sin cierto «rechazo», supuso el artículo 40 de nuestra Ley Hipotecaria.

Pero no podemos penetrar más en la cuestión de fondo. La lectura del primer «resultando» produce cierta extrañeza sobre cómo pudo perpetuarse durante sesenta años una incertidumbre sobre la realización de las condiciones impuestas en la cesión de don José de Rojas y Galiano, tanto si la incertidumbre afecta a la cláusula B) como a la D); pero el litigio es posible, dado el interés de una de las partes en conseguir la claridad del Registro respecto de las condiciones. Por ello no deja de ser razonable la postura cautelosa del registrador y la inhibicionista de la Dirección. Por lo mismo, debe quedar fuera de nuestro comentario toda referencia a la cuestión de fondo, con mayor motivo cuando no tenemos la menor referencia a si en el procedimiento y Sentencia dictada conforme a la Ley de 1941 por el Juzgado especial se rozó de alguna manera la cuestión de los posibles derechos de los herederos de don José de Rojas.

D) LA RECTIFICACIÓN DE ERRORES.—El título VII de la Ley Hipotecaria no goza de los favores de la doctrina hipotecaria. Es una materia en que la extensión y profundidad del comentario doctrinal está en baja, en contraste con la, acaso exagerada, importancia que se concede a la teoría de la inexactitud registral y su teórico distingo con la concordancia de registro y realidad. Esta desidia no es del todo comprensible, en una materia en la que el legislador de 1961 confesó humildemente sus temores de no haber acertado (6). La regulación inicial apenas ha sufrido otra variación que la desaparición de los errores no rectificables (por producir nulidad del asiento), muy alabada por algunos y un tanto precipitada para otros, y los tratados generales suelen ser parcos en este tema, dejando sin plantear muchas lagunas y dudas que presentan la Ley y el Reglamento.

Para LACRUZ BERDEJO (seguido por CHICO y BONILLA) «error (en materia de publicidad) es toda representación falsa del objeto que se pretende publicar por deficiencia del procedimiento representativo. A causa de la falibilidad humana, el registrador ha representado deficientemente el contenido del título al pasarlo a los libros. Se trata de un tipo de error obstativo en los negocios jurídicos, traducido a estas declaraciones de tipo intelectual, y no volitivo» (7). Esta definición de error en el asiento es acaso insuficiente, poco precisa. El asiento es producto de una actividad intelectual y volitiva del registrador. Puestos a traer ideas de la doctrina del negocio jurídico, si concebimos el asiento como efecto de un acto jurídico del registrador, debemos comenzar por separar dos clases de errores: el error obstativo o error en la declaración (el asiento dice lo que el registrador no quiso decir), y error vicio o en la voluntad (el asiento dice lo que el registrador quiso decir, pero lo quiso por haber entendido, interpretado o calificado erróneamente el título). Acaso esta distinción sea el sustrato más profundo de la legal, de errores materiales y errores de concepto, aunque por razones prácticas (inseguri-

(6) La Exposición de Motivos dice que «si imprudentemente se abriera la mano para facilitar las rectificaciones, se daría lugar a falsificaciones y abusos escandalosos. No debe, por otra parte, impedirse que los errores cometidos y que puedan ser perjudiciales a alguno de los interesados se corrijan oportunamente». Con ánimo de encontrar el justo medio, la Comisión adoptó un «orden gradual atendida la diferencia de casos» y formula la distinción fundamental de errores materiales y de concepto, aunque se queda con la «duda de haber formulado esta clasificación con la claridad que deseaba».

(7) LACRUZ BERDEJO: *Lecciones...*, 1957, pág. 355. CHICO y BONILLA, II, pág. 391.

dades que originaría el criterio distintivo subyacente, especialmente si es otro registrador el que debe apreciar el error) se le dio una formulación más objetiva y simple (8).

Estaría fuera de lugar intentar analizar aquí todos los puntos que nos parecen dudosos en los títulos VII de la Ley y Reglamento Hipotecarios. Desde la inconveniente mezcla, en el artículo 321 del Reglamento, de normas sobre la rectificación de los asientos al extenderse, o antes de firmados (cuando aún no son asientos), y una vez firmados; hasta la dudosa distinción de errores materiales y errores de concepto, que hace imprecisa toda la materia, y prescindiendo del traumatismo producido en la Ley por la desaparición de la figura de los errores no rectificables (por producir nulidad) en la última reforma, ambos títulos presentan muchos puntos dudosos, por lo que consideramos poco conveniente que el Centro directivo sienta como absoluta una doctrina de total inhibición, por incompetencia general en cuestiones de rectificación de asientos.

Destacaremos, no obstante, algunos puntos dudosos que más directamente se relacionan con el caso planteado:

a) Régimen del error de concepto según resulte o no claramente.— Un precepto clave en la regulación de la rectificación de errores es el artículo 217 de la Ley. Su frase «cuando no resulten claramente de las mismas» hace anfibológico todo el precepto, pues cabe dudar de si esa frase se refiera a la totalidad de los errores que la preceden o sólo a los errores en otros asientos referentes a ellas» (a inscripciones, anotaciones o cancelaciones). La interpretación según la cual el registrador puede proceder, por sí solo, sin acuerdo unánime de todos los interesados, a la rectificación de los errores de concepto, incluso en los asientos principales, cuando resulten claramente de los mismos, es la seguida por los autores y se desprende de la Exposición de Motivos. Pero lo cierto es que a la vista del Reglamento vigente y del anterior pueden encontrarse argumentos favorables a ambas interpretaciones, y la tendencia de los registradores es extremar la cautela cuando se trata de rectificar errores de concepto. Esta cautela se refleja en la nota de calificación que fue objeto del recurso, en la cual en ningún pasaje se plantea el problema de si el error de concepto resultaba o no claramente, prefiriendo plantearse el de si se trataba de error del asiento o del título, problema que no es el mismo, aunque estén íntimamente conectados, y que tampoco resolvió.

Con la interpretación que consideramos más acertada, la separación entre errores materiales y errores de concepto, pierde valor, pues los errores de concepto que resulten claramente pasan a tener un tratamiento igual al de los errores materiales. La diferencia no resulta de referirse el error a palabras o a conceptos o juicios, sino acaso de la conformidad o disconformidad del asiento con la voluntad interna del registrador. De

(8) En el Registro francés, por razones obvias, la cuestión de los errores registrales tiene diverso planteamiento y en rigor queda reducido a la formación del nuevo fichero. En el italiano queda desbordada por el problema de la validez o nulidad de la transcripción por consecuencia de omisiones o inexactitudes en la nota: éstas sólo invalidan la transcripción cuando produzcan incertidumbre (incertezza) sobre las personas, sobre el bien o sobre la relación jurídica a que se refiera el acto, la sentencia o la demanda (art. 2.665 del Código civil, que sólo hace referencia a los errores de los asientos al tratar de la responsabilidad del Registrador). La regulación portuguesa es muy similar a la española: los errores se clasifican en errores de copia y sustanciales; el conservador puede rectificar por sí solo los primeros; para ser rectificadas los sustanciales se necesita el acuerdo de los interesados y la conformidad del conservador o una decisión judicial. La regulación portuguesa es interesante para la interpretación y desarrollo de la legislación española. (Arts. 226 y siguientes del Código de Registro Predial. Ver ANGEL DE LA FUENTE: *El Registro de la Propiedad en los sistemas latinos*, tomo I, pág. 329.)

ahí que el verdadero error de concepto, el que no puede rectificar el registrador por sí solo, será el cometido en un asiento que fue conforme con su voluntad y pensamiento interno, ya que el error no estaba en la redacción, sino en la inteligencia, comprensión, interpretación o calificación del título. Por lo mismo, el verdadero error de concepto hace tránsito fácilmente al error producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título. El registrador puede reconocer que el título era claro y, sin embargo, él lo entendió mal; pero entonces resulta claro también su error y el error de concepto del asiento.

Otra dificultad que plantea el mismo 217, con la interpretación que consideramos dominante, estriba en que la claridad parece que debe resultar del mismo asiento y no de la comparación de asiento y título. En esta trampa del precepto cayó MORELL (9). No obstante, creemos que lo razonable es que la claridad resulte de esa comparación siempre necesaria y posible aplicando las normas de proceder dadas para la rectificación de los errores materiales.

b) La providencia judicial del artículo 217 y el juicio ordinario del 218.—Aunque el título VII de la Ley desarrolla la materia de la rectificación partiendo de la iniciativa del registrador que desea rectificar el error y determinando cuándo y cómo puede hacerlo, hay bastantes normas que parten de la negativa del registrador a la rectificación: El 217 determina que hace falta una providencia judicial ordenando la rectificación en cuanto no haya acuerdo unánime de los interesados y del registrador, y aunque está referido a los errores de concepto que no resultan claramente, hay que entender que la solución es la misma en cuanto el registrador alegue esto. A continuación, el 218 impone la necesidad del juicio ordinario para decidir la cuestión que se suscita si el registrador se opone a la rectificación por causa de error de concepto si alega que a su juicio el concepto que se supone equivocado está conforme con el título. Parece, pues, que la solución es la misma si el registrador alega que no hay error que si alega que éste no resulta claramente, aunque en un artículo se hable de providencia judicial y en otro de juicio ordinario. Confirma esto el artículo 329, apartado 2.º del Reglamento, que remite al 218 de la Ley (juicio ordinario) siempre que haya oposición del registrador a la rectificación de error de concepto, y también la Exposición de Motivos cuando al tratar de la mayor circunspección con que debe procederse respecto a los errores de concepto cuando no aparezcan claramente de los mismos asientos, añade que la providencia judicial que se exige, siempre que haya oposición, debe ser resultado de un juicio ordinario.

Sin embargo, la cuestión no es muy segura, a pesar de todo. Acaso no tenga igual vigor la oposición del registrador cuando alega que no hay error que cuando duda sobre si resulta claro el error. Y acaso no sea muy descabellado considerar suficiente el procedimiento judicial del 323 del Reglamento, si bien ampliando las citaciones a todos los interesados, cuando el registrador simplemente duda sobre la claridad del error, pensando en esos interesados. Podría apoyarse esta solución en la expresión «providencia judicial» que emplea el 217, como el 214, frente a la de «juicio ordinario» que exige el 218, para el caso de negativa más tajante, con alegación de no existir error.

c) Quién ha de promover la convocatoria de los interesados cuando el registrador duda sobre la existencia o claridad del error.—Los herederos de los transmitentes del solar, posibles beneficiarios de las cláu-

(9) J. MORELL y TERRY: *Comentarios a la Legislación hipotecaria*, 1918, págs. 675 y 677.

sulas de reversión cuya pervivencia registral es el *quid* del recurso, solicitan la rectificación de la inscripción segunda para que se hagan constar en ella las referidas cláusulas o condiciones, dejando al registrador la elección entre el procedimiento del artículo 321 del Reglamento o el del artículo 329.

El registrador se ajusta perfectamente a la Ley y al Reglamento cuando afirma que no está ante un caso de error material que pueda por sí solo rectificar. Pero no tanto, en nuestra opinión, cuando duda si está ante un caso de error de concepto o del título. Posiblemente al registrador no se le conceda ninguna posibilidad de duda en este punto. Conforme al artículo 218 de la Ley, puede oponerse a la rectificación en cuanto afirme que no hay error del asiento, por existir conformidad con el título, pero acaso la Ley Hipotecaria no le deje la posibilidad de dudar. Ante el escrito de aquellos herederos de los transmitentes y la Sentencia nuevamente presentada, tenía todos los elementos necesarios para decidir si existió error del asiento o si éste reflejó exactamente un título con redacción vaga, ambigua o inexacta (art. 219 de la Ley). El Reglamento no es muy claro sobre el procedimiento de rectificación de errores cuando requiere el consentimiento unánime de los interesados y del registrador. El artículo 326 pone a cargo de éste las diligencias de convocatoria de los interesados encaminada a obtener el acta de conformidad en la rectificación, pero esta obligación del registrador no es tan segura cuando el error es del título, a pesar del impreciso texto del artículo 219 de la Ley.

De todas maneras, la denegación de la solicitud de rectificación por decisión unilateral del registrador era clara en la nota, y aunque opine-mos que no le era lícito dudar entre el error del asiento y el error o ambigüedad del título, lo cierto es que el registrador es libre para oponerse a rectificar por sí bajo su responsabilidad con la mera constancia en la nota de no estar claro el error de concepto o el sentido de la rectificación.

Más dudosa es la suspensión de la rectificación por considerar defecto subsanable la falta de acuerdo unánime de los interesados y del registrador (o resolución judicial). Es dudoso que no esté obligado a promover por sí mismo la comparecencia de todos los interesados conforme al artículo 326; es dudoso que pueda reservar su opinión de si se está en caso de error del asiento o de error del título para opinar el último en la comparecencia de los interesados, y es dudoso, en fin, que sus vacilaciones sobre si el asiento reflejó exacta y correctamente el título puedan quedar pendientes de las opiniones de los interesados en la convocatoria.

E) LA RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS EN LA JURISPRUDENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL.—La jurisprudencia antigua de la Dirección también se mostró reacia a considerarse competente para entender de la rectificación de asientos ya practicados. La Resolución de 30 de abril de 1908 estimó que aunque se haya practicado una inscripción con infracción de las disposiciones de la Ley y de su Reglamento no puede cancelarse ni rectificarse su contenido por la Dirección, pues esto sólo debe hacerse previo consentimiento de los interesados a quienes pueda perjudicar, o por mandato de los Tribunales. La de 6 de marzo de 1883 declaró que cuando el registrador deniega la rectificación solicitada por error de concepto, la cuestión que se suscite ha de decidirse en juicio ordinario y no procede el recurso gubernativo. Y la de 13 de enero de 1893 afirmó que extendida ya una inscripción, del modo que el registrador estimó más arreglado a derecho, no es procedimiento adecuado para impugnarla el de un recurso gubernativo, que tiene otro objeto y supone una calificación que aún no ha causado estado en el Registro, sino el de la rectificación

promovida por los interesados si reputasen que en el asiento se había padecido error de concepto (10).

F) LA CALIFICACIÓN NEGATIVA IMPLÍCITA.—No obstante esta reiterada jurisprudencia, la doctrina de que no se puede discutir en un recurso gubernativo la procedencia o corrección de una inscripción ya practicada acaso sea excesiva, entendida en términos absolutos. En la Resolución últimamente citada se desliza una frase que puede conducirnos a una grave cuestión: ¿Cuándo se entiende que una calificación ha causado estado si es sólo externamente favorable? La inscripción de un título, ¿cierra el paso al recurso del interesado que alega que aunque se ha inscrito se ha inscrito mal por calificación equivocada? No parece que haya diferencia sustancial entre negar la inscripción de un título y practicar la inscripción en términos improcedentes. En este último caso, ¿cabe impugnar la calificación y el asiento por recurso gubernativo interpuesto en plazo? Posiblemente la Resolución da por supuesto que la calificación que genera asiento siempre causa estado desde su práctica. Esta es la idea que reflejan los Tratados de hipotecaria cuando limitan el recurso a la calificación que suspende o deniega la inscripción; pero en alguna ocasión el problema ha preocupado a la Dirección General y aparece claramente planteado en la Resolución de 9 de enero de 1923.

En el caso de esta resolución se discutía sobre la posibilidad de inscribir una cancelación de hipoteca otorgada por quien figuraba meramente como usufructuaria del crédito hipotecario en el Registro, cuando el recurrente estima que era poseedora de bienes sujetos a condición resolutoria pendiente, en el sentido del artículo 109 de la Ley Hipotecaria anterior a la vigente (heredera fiduciaria, indica la Dirección). En los «considerandos» examina previamente la posibilidad de que se ventilen en el procedimiento gubernativo cuestiones directamente relacionadas con la rectificación de asientos; presenta como dos polos opuestos la facultad de los interesados para recurrir contra la calificación del registrador (art. 66) y el apotegma de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 51 del Reglamento anterior y 1.º de la Ley vigente); afirma que si el recurso no ofrece duda cuando el Registrador deniega o suspende, no aparece con tanta claridad, si cabe cuándo no se ha inscrito el contenido íntegro de un título, o la inscripción (no) (11) se haya extendido en la forma propuesta por los interesados; acude al criterio de que el estado de derecho creado por los asientos afecta a todos (llamados en segundo lugar, y terceros), y en aras de este criterio es necesario evitar las oscilaciones jurídicas que se provocarían

(10) Tienen también relación más o menos directa con el problema las Resoluciones de 29 de noviembre de 1897, 13 de junio de 1902, 21 de enero de 1875, 13 y 19 de septiembre de 1883, 29 de marzo de 1892, 7 de junio de 1894, 29 de noviembre de 1897, 13 de junio de 1902, 23 de noviembre de 1915 (*), 9 de enero de 1923, 4 de junio de 1924, 13 y 27 de diciembre de 1930 y 7 de agosto de 1933.

(*) La Resolución de 23 de noviembre de 1915 se refiere al siguiente caso: En base a un testamento en que se imponía un fideicomiso condicional en el tercio libre, reforzado por una prohibición de enajenar de los inmuebles de la herencia a la hija heredera, se otorgó una partición por el comisario y la viuda del testador. A la muerte de la hija pide la inscripción, como única heredera abintestato su madre, de los bienes inscritos a su favor. Prescindiendo de las cuestiones planteadas en el fondo de la cuestión (si hubo sustitución fideicomisaria condicional o pupilar y si cabe partir adjudicando bienes concretos en pago de cada uno de los tercios sin intervención de los sustitutos condicionales), la Dirección entiende que las inscripciones hechas a favor de la hija no pueden ser rectificadas ni contrariadas gubernativamente, y que, por tanto, las fincas inscritas en pleno dominio por su legítima o en nuda propiedad por mejora, sin condición especial deben seguir en el Registro los desenvolvimientos naturales de la propiedad libre por las normas ordinarias de la sucesión sin prejuzgar el resultado del pleito promovido por el sustituto, garantizado, por otra parte, con la anotación preventiva de la demanda.

(11) Posiblemente, por error de imprenta, falta el "no" en el Anuario.

si tan sólo con añadir a los títulos ya inscritos nuevos documentos sin virtud traslativa se consiguiera modificar las inscripciones realizadas; y establece los siguientes condicionamientos para entablar un recurso gubernativo contra la calificación de un título que se ha inscrito: que se respete la sustantividad del asiento ya extendido y no se pretenda en forma indirecta la cancelación; que no se tratará de sustituir una calificación que ha agotado la fuerza real del título por otra, del mismo o distinto registrador, provocada muchos años después; que no se prive de valor jurídico a la voluntad del interesado manifestada en un primer documento en términos a los que se ajuste la inscripción hecha (en el caso la titular se calificó, a sí misma, de usufructuaria vitalicia), y, en fin, que al menos hubiera indicaciones en la nota primitiva, contra la cual en cierto modo se recurre, que sirvieran de apoyo formal al recurso.

En este interesantísimo «considerando» parece quedar muy limitado el ámbito del recurso contra la calificación externamente favorable, pero en el fondo desfavorable. No obstante, si prescindimos de las limitaciones expresadas pensando directamente en el caso (calificación provocada muchos años después, cambio de voluntad del interesado, etc.), y si añadimos, en cambio, el requisito de estar iniciado el recurso en plazo, tendremos que llegar a la conclusión de que el criterio de la Dirección en esta Resolución era totalmente favorable, en principio, al recurso contra la calificación improcedente aunque haya conducido a la inscripción del título. Solamente el requisito de que en la nota haya indicaciones queda como serio obstáculo para el recurso contra inscripción, tan serio, que equivale a excluir el recurso en todo caso, pues si la nota confiesa haber denegado o suspendido alguna parte, concepto o cláusula del título, o haber practicado la inscripción en determinados términos, distintos de los del título, ya estamos en los terrenos de la calificación denegatoria o suspensiva. Creemos que la Resolución no llegó a profundizar en el sentido de la nota, que es elemento fundamental para el recurso contra la calificación externamente desfavorable, pero que es elemento indiferente e innocuo en la calificación desacertada y externamente favorable (12).

Es verdad que por este camino las inscripciones ya practicadas quedarían sometidas a un régimen distinto según se esté dentro o fuera del término de recurrir. Dentro de él podrían ser objeto de recurso gubernativo; fuera de él solamente podrían ser rectificadas por el procedimiento de rectificación de errores, excluido del recurso gubernativo. El transcurso de un día cambia totalmente la situación; pero no deberíamos olvidar que todos los casos de la influencia del tiempo en los derechos llevan en sí ciertos tonos de paradoja.

G) OTRAS RESOLUCIONES SOBRE RECTIFICACIÓN DE ERRORES.—Frente a las Resoluciones que en base a esta doctrina terminaron con la inhibición del Centro directivo en materia de errores nos encontramos las también abundantes en que se resolvió sobre la misma materia.

La Resolución de 10 de enero de 1900, que determinó que no hay error del asiento y no puede exigirse su rectificación cuando esté conforme con el título; la de 28 de febrero de 1879 sobre equivocación de apellido en título y en inscripción; la de 17 de febrero de 1887 sobre alteración del orden de los apellidos del adquirente en la inscripción; la de 28 de abril

(12) La laguna legal sobre la posibilidad de recurso contra la calificación desfavorable, no obstante haber causado asiento, no la cubre la imperfecta, por incompleta, regulación del artículo 434 del Reglamento. Este precepto nos deja sin determinar lo que ocurre: si el Registrador deniega la estipulación o pacto sin procurar obtener la conformidad del presentante a la denegación; si el verdadero interesado no coincide con la opinión del presentante; si la denegación resulta implícita sin reflejarse en la nota al pie, etc.

de 1866 y 28 de febrero de 1879, que declaran errores materiales rectificables, la omisión del nombre y apellidos de uno de los adquirentes y el error en un apellido, respectivamente, y la de 2 de octubre de 1865, que llegó a considerar rectificable el inscribir a nombre de una persona una finca que no se le transmitía en el título. Las Resoluciones de 21 de enero y 31 de marzo de 1875 declararon no ser rectificables la omisión del nombre y apellido de la persona a cuyo favor procede la inscripción. Es verdad que estas Resoluciones tienen por objeto el deslindar el error material rectificable del error que produce nulidad de la inscripción; pero creemos que la desaparición de esta distinción en la nueva Ley no afecta a la cuestión general de las atribuciones de la Dirección en orden a la rectificación de errores. La Resolución de 16 de enero de 1882 reconoció que la rectificación puede promoverse por el mismo registrador o por alguna persona interesada, sea o no la que conserve el título en su poder. Otras Resoluciones tratan del aspecto formal de la rectificación, determinando improcedente hacerla por nota (31 de agosto de 1863 y 8 de marzo de 1864). La de 5 de octubre de 1875 determinó que es el registrador que cometió el error con el que hay que contar para el acuerdo de rectificación, y la de 2 de mayo de 1880 determina quiénes deben considerarse interesados a los efectos del mismo acuerdo. Las Resoluciones de 18 de abril de 1864, 29 de abril de 1874 y 2 de octubre de 1865 tratan de la posibilidad de cancelar asientos practicados por error derivado de creer que no estaba inscrita finca que en realidad lo estaba a favor de tercera persona; el que la solución de cada una de ellas sea un tanto diversa no deja de aumentar el número de casos en los que la Dirección ha resuelto sobre rectificación de errores, aunque sea meramente para marcar el camino procedente o los requisitos que han de cumplirse para la rectificación.

H) SOLUCIÓN ECLÉCTICA QUE SE PROPUGNA.—A pesar de la larga lista de Resoluciones dadas por el Centro directivo en materia de errores de los asientos, no creemos que ello desmienta la doctrina de que la rectificación no procede nunca en virtud de acuerdo gubernativo. Efectivamente, la autoridad de la Dirección nunca puede imponerse sobre la voluntad del registrador o de los interesados que se oponen a la rectificación amparándose en los preceptos de la Ley Hipotecaria que refieren la solución del conflicto o bien a la actuación libre del registrador por sí y bajo su responsabilidad, o bien a la providencia judicial, o al juicio ordinario. Cosa distinta, en nuestra opinión, es que la Dirección no pueda y deba, como órgano superior de la jurisdicción voluntaria atribuida al registrador, imponer a éste el recto entendimiento e interpretación de la Ley Hipotecaria y su Reglamento en cuanto se refieren a la rectificación de errores o a una determinada calificación jurídica de los títulos y los asientos que deban analizarse para la apreciación del supuesto error.

Una demostración de que ambas cosas son distintas es precisamente el caso planteado ante el registrador de la Propiedad de Alicante. El punto clave del recurso está en la alegación de que si el registrador entendía había error debió convocar a los interesados a fin de proceder a su rectificación. Aunque la Resolución no aclara si el registrador o los propios interesados intentaron, antes o después de la nota calificatoria, obtener la voluntad favorable de la Congregación Salesiana, y aunque parece que fue la oposición de ésta lo que impidió la formalización del convenio del artículo 326 del Reglamento, nos permitimos opinar que había en el recurso, cuando menos, dos cuestiones poco claras en la Ley y el Reglamento, íntimamente enlazadas, sobre cuya decisión la apelación al Centro directivo y su competencia eran indudables: Determinar si el registrador puede dejar en duda su criterio sobre si existe o no error

en el asiento, y si esta duda le exime de iniciar la convocatoria a los interesados que regulan los artículos 326 y 329.

En nuestro caso existen muchas complicaciones en torno al artículo 219 si el registrador o la Dirección hubiesen estimado que el error fue producido por redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, en razón al carácter judicial de éste y a la desaparición del Juzgado especial que dictó la sentencia; pero antes de todo ello está la cuestión de si el registrador puede dudar (haciendo precisamente de esta duda el objeto del recurso) o tiene que decidir tajantemente: que hay error rectificable por el mismo y practicar la rectificación; que hay error no rectificable por él sólo y promover la convocatoria encaminada a conseguir el asentimiento u oposición de los interesados; o que no hay error por estar conformes asinto y título, poniendo al interesado en el trance de iniciar el juicio ordinario del artículo 218 de la Ley.

No puede negarse que la posición de duda del registrador, si no se conceden al Centro directivo facultades para despejarla, coloca al solicitante de la rectificación en posición muy desfavorable. Acaso no vea otro camino que la demanda en juicio ordinario y luego se encuentre con que todos los interesados y el propio registrador (animado por esta unanimidad) estaban conformes en la rectificación; acaso consiga, después de muchas gestiones, la comparecencia de todos los interesados conformes y entonces el registrador haya dejado de dudar y se oponga a la rectificación.

El que en el caso concreto (si, como parece, la Congregación Salesiana se oponía) todo este planteamiento resulte bizantino (13) no debe dispensarnos de insistir en que los títulos de la Ley Hipotecaria y su Reglamento dedicados a la rectificación de los errores tienen lagunas e imprecisiones como cualquier norma escrita, y que para llenarlas la Dirección General tiene no sólo indudable competencia, sino un amplio campo sin rozar para nada la de los jueces y Tribunales y sin obstaculizar tampoco la voluntad del registrador allí donde la Ley le ha permitido decidir sobre la rectificación por sí y bajo su responsabilidad.

De la Ley y el Reglamento puede deducirse un resquicio por el cual el recurso gubernativo se proyecte en la rectificación de errores: la negativa del registrador a una rectificación del Registro fundada, precisamente, en la duda sobre la existencia o naturaleza del error o en torno a la mecánica rectificatoria del error reconocido. Acaso también cuando la discusión entre interesados y registrador surge en torno a los términos del asiento rectificatorio. Si no podemos descartar la posibilidad de una indecisión del registrador sobre el error, derivada de un problema de calificación del título que se supone inscrito con error de concepto, sin que exista divergencia entre los interesados, ni siquiera plena oposición entre éstos y el registrador, sino seguridad en ellos y duda en el registrador, acaso sea excesivo exigir en este caso el procedimiento judicial ordinario y el camino razonable fuese el recurso gubernativo (14).

(13) En la realidad práctica del caso debatido el problema carece de importancia si la Congregación Salesiana se opuso efectivamente a la rectificación, como parece resultar del último considerando y del Informe del Registrador cuando afirma que no hubo acuerdo de todos los interesados. Era suficiente esa oposición para que el contenido registral, incorrecto o no, estuviera bajo la salvaguardia de los Tribunales y el recurso judicial fuera imprescindible. La nota de calificación es poco expresiva en cuanto a la efectiva oposición de dicha Congregación, que pasaba a ser cuestión fundamental, dada la falta de clara oposición del Registrador. No obstante, la interposición del recurso es suficiente indicio de que aquella oposición (o al menos una resistencia pasiva a la comparecencia de convenio) existió.

(14) Parece oponerse a la intervención de la Dirección en estos casos en que el Registrador duda sobre errores de los asientos el artículo 273 de la Ley, pues al fin y al cabo habría una implícita consulta sobre una cuestión sujeta a su calificación, pues calificación hay en el examen de la solicitud de rectificación. Si nos atenemos a este precepto la solución parece ser que el

I) RESUMEN GENERAL.—En resumen, aunque estimamos correctos todos y cada uno de los «considerandos» de la Resolución, creemos que no se debe generalizar su doctrina en exceso, fuera del supuesto contemplado, basándose en una interpretación excesivamente literal de aquéllos. En principio, conviene dar una interpretación restrictiva a esta Resolución en los siguientes aspectos:

— El recurso gubernativo no queda excluido en todo caso de extensión del asiento. Es necesario que la doctrina y la Dirección marquen un ámbito razonable al recurso contra la calificación que, no obstante causar asiento, es realmente desfavorable, dados los términos en que éste se ha practicado. Para ello debe partirse de los apartados segundo y tercero del artículo 434 del Reglamento y tener a la vista los artículos 66, 258 (15) y 260, 3.º de la Ley; pero sobre la literalidad de estos y otros muchos artículos debe prevalecer el principio de que donde hay la misma «ratio» la Ley debe disponer lo mismo. Sin olvidar, naturalmente, la gran diferencia que hay entre existir ya y no existir aún, un asiento determinado en el Registro, para matizar las diversas consecuencias del recurso contra la calificación que suspende o deniega la inscripción y la que formalmente la admite aunque en términos no queridos por el interesado.

— La calificación contra la que cabe recurrir no es siempre la normal y ordinaria referida a un título (material y formal). Puede recaer sobre una solicitud de cancelación por caducidad, por extinción «ex lege» de derechos, por confusión; asientos derivados de cumplimientos de condiciones... En estos y otros muchos casos hay una calificación del registrador susceptible de recurso sin que propiamente pueda hablarse de un título que pretenda ingresar en el Registro, y sin que tampoco haya lugar a la aplicación del apotegma de que los asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales para deducir incompetencia de la Dirección para resolver el conflicto planteado por la negativa del registrador.

— También en materia de rectificación de errores es conveniente restringir la doctrina inhibicionista de la Resolución. Es cierto que el Centro directivo no puede suplir el consentimiento del registrador ni el de los interesados allí donde la Ley Hipotecaria ha establecido claramente que hace falta providencia judicial o sentencia en juicio ordinario para superar esta falta de consentimiento. Pero cuando no se trate de esto, sino de decidir toda clase de desacuerdos entre interesados y registrador sobre la calificación del error o sobre el procedimiento legal para su rectificación, si debe acudir la Dirección a interpretar la norma discutida de la Ley o el Reglamento Hipotecario y determinar en alzada de jurisdicción voluntaria lo procedente.

T. C. G.

Registrador no puede dudar en la inteligencia y ejecución de la Ley o de su Reglamento; pero no es muy seguro que la «ratio legis» del 273 se extienda a nuestro problema, porque la vacilación no surge en una calificación propia y actual, sino en la interpretación de una calificación anterior, posiblemente hecha por otro Registrador distinto del que ahora duda, y puede defenderse que el caso presenta más analogía con las consultas que por versar sobre la organización o funcionamiento del Registro son admisibles, aunque se efectúen para el caso concreto y cuando se ha de practicar un asiento conforme a dicho artículo de la Ley y el 481 del Reglamento.

(15) Acaso este supuesto especial de petición de minuta regulado en el artículo 258 de la Ley y 385 del Reglamento deba ser reconsiderado en una futura reforma, pues creemos que es un residuo olvidado de la primera instancia ante el Juez delegado en el recurso gubernativo. El error u omisión en la minuta como calificación desfavorable «in itinere» debe tener el tratamiento de toda calificación del Registrador.

(16) Interesante problema de fondo planteado en el caso, en el que aún menos queremos entrar, es el de la posición de la Caja de Ahorros del Levante de España. Una Resolución de 2 de mayo de 1880 trata de quienes deben considerarse interesados que han de intervenir en la rectificación de errores. La coordinación del artículo 220 de la Ley con el último párrafo del 40 no es muy sencilla ni este último deja de plantear graves cuestiones.