

## Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

PRÓRROGA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA PRACTICADA EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ART. 70, REGLA 7.<sup>a</sup>, DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, «ANTES DE SU REFORMA».—SI BIEN LA REGLA GENERAL, CONFORME AL ARTÍCULO 204 DEL MISMO, ES QUE LAS ANOTACIONES DE SUSPENSIÓN POR DEFECTOS SUBSANABLES, SÓLO POR MANDAMIENTO JUDICIAL PUEDEN PRORROGARSE, DADAS LAS CIRCUNSTANCIAS DEL CASO, O SEA PENDER LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE LA DEL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE AGUAS, Y SUS ANALOGÍAS CON EL SUPUESTO DEL ART. 205 DEL CITADO REGLAMENTO HIPOTECARIO, ACONSEJAN ACCEDER A QUE LA EXPRESADA PRÓRROGA PUEDA LLEVARSE A CABO POR SIMPLE SOLICITUD DEL INTERESADO.

*Resolución de 6 de febrero de 1960, «B. O. del E.» de 23 de febrero.*

Por acta autorizada por el Notario de Santibáñez de Vidriales, don Eugenio Mata Espeso, el 6 de noviembre de 1957 se declaró probado por notoriedad que don A. S. era dueño, por prescripción, de un aprovechamiento de aguas para fuerza motriz de un molino harinero.

Presentado en el Registro el anterior documento el 4 de marzo de 1958 «fué suspendida la inscripción por no justificarse la inscripción del aprovechamiento a que se refiere, y tomada anotación

de suspensión a instancia del presentante». En instancia de 5 de Enero de 1959, firmada por el recurrente, por no estar aún terminado el expediente administrativo, se pidió al Registrador, al amparo de lo establecido en el art. 206 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 8 de noviembre de 1955, la prórroga de la anotación preventiva hasta ciento ochenta días de la fecha del asiento de presentación del documento que dió origen a la misma, siendo calificada con la siguiente nota: No practicado el asiento a que se refiere la presente instancia, toda vez que la prórroga que concede el artículo 205 del Reglamento Hipotecario se aplica a las anotaciones preventivas tomadas por falta de previa inscripción, conforme al párrafo tercero del art. 20 de la Ley, supuesto concreto y excepcional dentro de la regla general del artículo 204 del mismo Reglamento, referente a la prórroga judicial, supuesto este último en que encajaría la prórroga interesada, ya que la anotación practicada lo fué en virtud del art. 70, regla 7.ª, del tan repetido Reglamento Hipotecario.—Benavente, 20 de enero de 1959.»

Interpuesto recurso por el interesado, don A. S., la Dirección revoca la nota calificadora y auto del presidente de la Audiencia, por la dúctil doctrina siguiente:

Que la cuestión que plantea este recurso consiste en resolver si una anotación preventiva practicada en virtud de lo dispuesto en el art. 70, regla 7.ª, del Reglamento Hipotecario, puede ser prorrogada por simple solicitud hecha por la parte interesada, o si, por el contrario, es necesario un mandamiento judicial.

Que si bien el Decreto de 17 de marzo de 1959 introdujo una serie de alteraciones en el texto de diversos preceptos del Reglamento Hipotecario, al modificar la redacción del art. 70 y disponer que la duración de la anotación preventiva extendida en virtud del acta de notoriedad, para acreditar haber adquirido por prescripción los aprovechamientos de aguas, sea la de cuatro años, plazo señalado por el art. 86 de la Ley, como general, al resolver este expediente deben tenerse en cuenta los términos en que aparecía redactado dicho artículo en la fecha en que se llevó a cabo la calificación del documento.

Que las anotaciones de suspensión por defectos subsanables po-

drán ser prorrogadas, como regla general, según el art. 204 del Reglamento, siempre que el juez o Tribunal lo decrete en mandamiento que deberá ser presentado en el Registro antes de que haya caducado el plazo de sesenta días establecido en la Ley, pero cuando se trata de anotaciones tomadas por falta de previa inscripción existe un procedimiento especial más sencillo, mediante el cual es suficiente dirigir una solicitud al Registrador y que, a juicio de este funcionario resulte acreditada la causa que impedía la subsanación del defecto.

Que como en el presente caso se trata de inmatricular un aprovechamiento de aguas públicas como finca especial del que se tomó anotación de suspensión, por no hallarse inscrito en el Registro Administrativo de Aguas, y como esta inscripción no ha podido ser obtenida dentro del plazo de duración de aquel asiento, dió motivo a una petición de prórroga, que si bien habría que reputar incluida en la regla general antes expresada, sin embargo, atendidas las circunstancias temporales del caso y su analogía con el supuesto del art. 205 del Reglamento Hipotecario, aconsejan acceder a lo solicitado.

Podríamos calificar este recurso de «historia», pues la acertada reforma de la regla 7.<sup>a</sup> del art. 70 del Reglamento Hipotecario—de tanta necesidad como lo que antecede pone de relieve—, al remitir las anotaciones que nos ocupan al plazo genérico del art. 86 de la Ley, con su prórroga, ha dejado bien clara la cuestión.

Puede verse, sobre lo que del particular dice LA RICA, en nuestras notas a sus *Comentarios sobre la reforma del Reglamento Hipotecario*, en las páginas 623 y 624, esta Revista, año 1959.

**CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.—**PRETENDIÉNDOSE EJECUTAR UNA SENTENCIA FIRME, NO PUEDE CALIFICARSE DE CANCELACIÓN «PROVISIONAL» LA DECRETADA AL AMPARO DEL ART. 1.786 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL POR EL CUAL LAS AUDIENCIAS, EXCEPCIONALMENTE, A PETICIÓN DE PARTE PUEDEN ORDENAR LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA CONTRA LA QUE SE HUBIESE ADMITIDO EL RECURSO DE CASACIÓN, CON LA FINALIDAD DE HACER EFECTIVA LA SITUACIÓN JURÍDICA DECLARADA Y CON LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR O RESTITUIR, NO LOS MISMOS

BIENES O DERECHOS, SINO SU VALOR, EN EL CASO DE QUE SE DIESE LUGAR A LA CASACIÓN, EN GARANTÍA DE LO CUAL IMPONE LA NECESIDAD DE CONSTITUIR LA CORRESPONDIENTE FIANZA A LA PARTE QUE INSTASE LA EJECUCIÓN.

*Resolución de 4 de abril de 1960, «B. O. del E.» de 18 de abril.*

D.<sup>a</sup> M. B. demandó, entre otros, a don D. E., don L. G., don E. E. y don E. B., sustituido después por su viuda y heredera doña M. R., contra quienes reclamaba la propiedad de una finca sita en el barrio del Pacífico, camino de Valderribas, de esta capital. El Juzgado núm. 3 acordó que las inscripciones registrales a nombre de los demandados se rectificasen, haciendo constar otra distinta más conforme a lo fallado, del modo que se fijaría en la ejecución de la sentencia; los condenados apelaron del fallo, que fué confirmado por la Audiencia Territorial el 15 de noviembre de 1951, el cual quedó firme, por haber desestimado el Tribunal Supremo el recurso de casación. La demandante solicitó del Juzgado núm. 3 la cancelación total de las nuevas inscripciones registrales de parcelas, en cuanto procedían por segregación de la finca matriz cuya inscripción estaba mandada rectificar, siempre que no perjudicase a tercero; el Juzgado denegó esta medida, y, apelada la resolución, la Audiencia accedió a la pretensión de la demandante; contra el auto de la Audiencia los demandados prepararon recurso de casación, por lo que la demandante solicitó de la Sala, al amparo del artículo 1.786 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ejecución, previa fianza, del auto que decretaba la cancelación de inscripciones existentes a nombre de los demandados. Así lo hizo la Sala, señalando al efecto la correspondiente fianza. Por otra providencia de 22 de enero de 1957 la Sala acordó se librase Carta-Orden al Juzgado para la ejecución provisional acordada, y el Juzgado procedió a expedir el oportuno mandamiento.

Presentado en el Registro el anterior documento, fué calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación del Juzgado de primera instancia núm. 3, de esta capital, su fecha 18 de marzo de este año, por adolecer de los siguientes defectos: Primero. No ser firme el auto dictado por la Sala primera de lo Civil de la Au-

diencia Territorial de esta capital con fecha 3 de noviembre de 1956, en el que se decreta la cancelación, puesto que contra el mismo ha sido interpuesto recurso de casación por infracción de Ley, según se acredita con una certificación expedida el 3 del actual mes por don Antonio López Hernández, Relator-secretario de la Sala de dicha Audiencia, que fué presentada en esta oficina el mismo día, a las trece horas, originando el asiento número 1.122 del diario 73. Segundo. Y no ser admisible ni poder tener acceso al Registro de la Propiedad la cancelación ordenada, ya que la ejecución del citado auto tiene carácter provisional, según consta en la providencia dictada por dicha Sala el 22 de enero del año en curso. Considerando ambos defectos insubsanables, no procede tomar anotación preventiva.—Madrid, 7 de mayo de 1957.»

Interpuesto recurso, la Dirección revoca el auto del presidente de la Audiencia y nota del Registrador (que la había confirmado), en méritos de la siguiente doctrina:

Que la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales que ordenen la práctica de algún asiento en el Registro, es una lógica consecuencia de la garantía y seguridad que deben ofrecer los pronunciamientos de los libros registrales cuya eficacia no debe quedar desvirtuada por las nuevas resoluciones que modifiquen las dictadas por los Tribunales inferiores, por lo que el art. 82 de la Ley Hipotecaria exige para la cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas, sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, y norma semejante es la contenida en el art. 919 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al establecer que ha de ser firme la resolución para proceder a su ejecución.

Que una de las aspiraciones del Derecho Procesal es la de obtener la mayor seguridad y celeridad en la Administración de Justicia y aunque los recursos concedidos por la Ley a los particulares constituyen una medida para conseguirlo con mayor eficacia, en determinados casos hábilmente manejados, pueden convertirse, si se abusa de ellos, en una forma de dilatar la efectividad de los fallos y decisiones judiciales, con el consiguiente peligro de que si la pretensión de ejecución no puede realizarse hasta que esté agotada toda posibilidad de impugnación, el derecho material decla-

rado por el Juez queda expuesto a múltiples contingencias, e incluso a su desaparición.

Que para evitar estas consecuencias, aunque no con la amplitud que en otros sistemas de Derecho comparado, por el art. 1.786 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se permite excepcionalmente que las Audiencias a petición de parte puedan ordenar la ejecución de sentencia contra la que se hubiese admitido el recurso de casación, con la finalidad de hacer efectiva la situación jurídica declarada y con la obligación de indemnizar o restituir, no los mismos bienes o derechos, sino su valor, en el caso de que se diese lugar a la casación, en garantía de lo cual impone la necesidad de constituir la correspondiente fianza a la parte que instase la ejecución.

Que del expediente en cuestión aparece que la recurrente obtuvo sentencia, que quedó firme, por haber desestimado el Tribunal Supremo el recurso de casación interpuesto, en la que se declaraba el dominio de determinada finca y se ordenaba que se hiciese la rectificación en el Registro de la Propiedad; ahora bien, por haber caducado la anotación preventiva, al no haberse solicitado su prórroga, los demandados pudieron parcelar el inmueble e inscribir las nuevas entidades formadas, algunas de las cuales enajenaron a terceras personas, y cuando fué solicitada la ejecución de la sentencia respecto de aquellas parcelas que aún estaban inscritas a su favor, brotaron una serie de incidentes, motivados quizá por el propósito de retrasar el cumplimiento de la sentencia firme, uno de los cuales dió lugar a otro recurso de casación y a que la audiencia adoptase la medida excepcional establecida en el art. 1.786 de la Ley Procesal, mediante providencia que quedó firme, y que no debe impedir su acceso al Registro, y dada la semejanza con lo dispuesto en el art. 391 de la misma Ley respecto de la apelación en un solo efecto.

Por tanto, que no se trata de practicar una cancelación «provisional» de la inscripción de dominio, que no sería admisible, puesto que, como tiene declarado la Resolución de 27 de diciembre de 1945, por su carácter absoluto, finalidad y efectos, los asientos de cancelación no consienten la sumisión a limitaciones o condicionamientos, ni se avienen a la simultaneidad de extinción y existencia, sino lo que se pretende es ejecutar una sentencia firme, y para ello se debe rectificar el Registro mediante las cancelaciones ordenadas.

Con su penúltimo Considerando (que damos por reproducido) se justifica cumplidamente nuestro Ilustre Centro de la equidad de su pronunciamiento en la cuestión sometida a su decisión.

Y es que como escribiera —generalizando, entre burlón y docto— CARNELUTTI, «una expresión más notable de la tabes orgánica del proceso que es su duración, consiste en el otro peligro de que la justicia llegue con retraso: por ejemplo, que la condena por alimentos se pronuncie cuando la persona necesitada... haya muerto de hambre».

Dice MANRESA, al comentar ese artículo 1.786 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el que gira el problema debatido, que la ejecución que determina de la resolución recurrida, no puede tener hasta que el recurso se resuelva en definitiva, más que un carácter meramente provisional, que quedará nula si la sentencia se casa, «en cuyo caso se aplicará la fianza prestada por el que ha resultado vencido a los efectos para que fué exigida».

O sea, como dice la Dirección (tercer Considerando) se permite —mediante ese art. 1.786 E. C.— «hacer efectiva la situación jurídica declarada, con la obligación de indemnizar o restituir, no los mismos bienes o derechos, sino su valor, en el caso que se diese lugar a la casación».

Sencillamente, puede concretarse, se subrogan bienes, cosas, por dinero, y esto para evitar la aparición de terceros (¿y la buena fe?) y, sobre todo, que en forma alguna pueda hablarse de cancelación *provisional* (último Considerando).

Pero es singular la consecuencia que se desprende. Con la aplicación del repetido artículo— 1.786, E. C.— el poder judicial ha determinado una realización de valor de bienes que discrecionalmente, por su exclusiva creación, declaró afectos a tan original privilegio. Privilegio que, con ausencia de derecho de persecución (por lo que así le caracterizamos), ha anticipado el de realización de valor, extrayendo bienes a un titular registral mediante un importe que él mismo (el Poder judicial) fijó, o sea la fianza.

Esta realización o efectividad, mejor, de valor anticipada, posee otra singularidad: la de *asegurar un incumplimiento*: el de una resolución que bien puede ser casada. En esencia, se determina una expropiación en que una parte, la principal afectada, el titular registral, no ha sido tenida en cuenta.

Se dirá que todo dimana de una sentencia anterior, que en gracia a ese artículo procesal, se *ejecuta*. Que así se cumple la justicia... Con lo cual bien podrán aducir los comentaristas de aquella Ley (la de procedimientos) que la garantía real—la de ese singular privilegio de su art. 1.786—, no es más que un simple instrumento procesal, y, con un paso más, que toda garantía de tal especie no es sino una modalidad de la acción ejecutiva.

¿No se asesta con ello un duro golpe a nuestro organismo hipotecario, tan riguroso, tan formalista, tan técnicamente elaborado?

Por lo mismo—como adujo el Registrador en su informe— debería haberse tenido en cuenta que, como declaró la sentencia de 30 de enero de 1896, el art. 1.786 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no tiene más eficacia que la interina propia de su naturaleza, es excepcional, y se refiere más bien a procedimientos en que cabe otro juicio depurador, reparable y de menos peligro. Y esto sin entrar a discutir (para no incurrir en el enojo de la Sala sentenciadora, cual le sucedió al autor de la nota, como se desprende del informe de aquélla) sobre si en la cuestión debe primar la Ley Hipotecaria sobre la Procesal y de aplicar con todo rigor, en consecuencia, el art. 82 de dicha Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.

VÉASE: CARNELUTTI, *Estudios de Derecho procesal*, t. I.

MANRESA, *Comentarios*, t. VII.

Y el sugestivo artículo de FERRANDIS VILELLA, *Introducción al estudio de los Derechos reales de garantía*, en «Anuario de Derecho civil», t. XIII, fascículo I.