

Algunas consideraciones sobre el principio de prioridad registral en Cuba. Una visión desde el derecho registral iberoamericano

Some considerations on the principle of priority registration in Cuba. A view from the Latin American registry law

por

YUNIEL ROSABAL ROBAINA

*Registrador de la Propiedad de La Habana Vieja
Profesor Instructor Adjunto de la Facultad de Derecho
Universidad de La Habana*

RESUMEN: Cada sistema inmobiliario registral funciona a partir de una serie de principios que fungen como reglas de interpretación del ordenamiento hipotecario. Dichos principios despliegan efectos que en mayor o menor medida coadyuvan a generar seguridad en la adquisición de bienes inmuebles. Son reglas que determinan el valor de los asientos registrales en las disímiles circunstancias que se producen dentro del tráfico jurídico inmobiliario. La prioridad traducida como preferencia o prevalencia de unos derechos sobre otros es precisamente de los principios registrales que en el derecho hipotecario iberoamericano ha logrado los más variopintos matices. Cuba se encuentra en un proceso de rescate de la publicidad registral en materia inmobiliaria donde

el principio de prioridad posee particularidades intrínsecas que hacen su diseño *sui generis*.

ABSTRACT: Each property registration system works from a set of principles that serve as rules of interpretation of the mortgage system. These principles deployed effects to a greater or lesser extent contribute to build confidence in the acquisition of real estate. They are rules that determine the value of all the entries in the dissimilar circumstances that occur in the real estate legal transactions. The preference or priority translated prevalence of rights over others is precisely the registry principles in the Latin American mortgage law has achieved the most varied hues. Cuba is in a process of redemption of land registration in real estate where the first priority has intrinsic characteristics that make its design sui generis.

PALABRAS CLAVES: Principios registrales. Prioridad registral. Preferencia o prevalencia. Cierre registral o reserva. Seguridad jurídica preventiva.

KEY WORDS: *Principles registry. Priority registration. Preference or prevalence. Closing registration or reservation. Preventive legal security.*

SUMARIO: I. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. GENERALIDADES.—II. *PRIOR TEMPORE POTIOR IURE*. NOTAS EN EL DERECHO REGISTRAL IBEROAMERICANO.—III. UN ANÁLISIS *LEGE DATA-LEGE FERENDA* DE LA PRIORIDAD REGISTRAL EN CUBA.—IV. CONCLUSIONES.

I. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. GENERALIDADES

Los distintos sistemas registrales se estructuran a partir de una serie de principios que funcionan como reglas de interpretación del ordenamiento hipotecario y a su vez, producen efectos que coadyuvan a garantizar el tráfico jurídico inmobiliario.

Al decir de GARCÍA GARCÍA¹, «los principios del derecho hipotecario son esencialmente manifestaciones del derecho positivo, por lo que tienen el mismo valor que el de los preceptos de los que emanan. Son la forma concisa y sistemática de expresar lo que la misma ley dice. Facilitan la interpretación de las normas registrales y permiten la integración del ordenamiento registral por la vía de la analogía *iuris*».

Por su parte ROCA SASTRE² define la prioridad como: «el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el

Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior».

De entre los disímiles autores que clasifican al principio de prioridad PAU PEDRÓN³ lo distingue como principio fundamento de la inscripción, donde se incluyen además del principio de prioridad, el de tracto sucesivo y el de legalidad en su aspecto de calificación registral, ya que considera que estos principios son fundamento de la eficacia de la inscripción, y sin ellos no tendrían sentido la legitimación, la oponibilidad ni la fe pública.

Más allá de cualquier tesis clasificatoria de dichos principios es dable acotar que todos ellos están indisolublemente ligados y por ende su estudio por separado solo obedece a intereses académicos.

La prioridad registral suele traducirse en dos efectos fundamentales: la preferencia o el rango registral, o sea, su papel es determinar con exactitud cuál derecho real accede primero al Registro o cuál prevalece sobre otros en caso situaciones incompatibilidad.

GONZALES BARRÓN⁴ sostiene la tesis de que «normalmente se dice que una inscripción tiene prioridad desde la fecha del asiento de presentación; pero en este caso se utiliza el término en sentido no-técnico, pues en realidad este momento no solo determina la prioridad, si fuese el caso, sino también la legitimación, la inoponibilidad, la fe pública, etc. No es que se obtenga prioridad, sino que se desencadena todos los efectos positivos de la inscripción, siempre que el título presentado llegue efectivamente a ser inscrito».

Lo cierto es que una determinada situación jurídica antes de alcanzar los efectos positivos de la inscripción, transita por varias fases del procedimiento registral. Algunos efectos como la preferencia y el rango son previos a la inscripción, otros como la legitimación y la fe pública son posteriores a ella. Coincidimos con GONZALES BARRÓN, en que la prioridad es el factor desencadenante de los efectos positivos de la inscripción, no obstante, la entendemos como un principio que es vehículo de la oponibilidad, pues lo que inicialmente es preferible o prevalente llega a convertirse en oponible. Y es que para asegurar que lo inscripto tiene un efecto *erga omnes* realmente *erga omnes* (oponible a todos los terceros los que inscribieron su derecho y los que no lo hicieron) la protección debe revelarse progresivamente desde que el título se ha presentado a registración, puesto desde ese preciso momento tenía todos los requisitos para ser inscripto solo que el registrador tenía que constatarlo en su calificación.

A nuestro juicio, entendemos que la prioridad es la antesala de la oponibilidad y ambas a su vez, el umbral de la legitimación y la fe pública registral. Este juego de principios se sucede y complementa generalmente por el orden expuesto en aras de asegurar, en escala progresiva, la seguridad en la adquisición de un bien o un derecho sobre este.

Es por ello que el acceso al Registro de determinada situación jurídica para su consecuente publicación resulta la meta ideal de casi todos aquellos que ponen en marcha el procedimiento registral. Y es que aunque la inscripción de un derecho no le hace sustantivamente definitivo⁵, produce efectos que dotan de mayor seguridad a las transmisiones de bienes inmuebles. Por ende la virtualidad o no de un sistema registral responde a las propias necesidades del tráfico jurídico inmobiliario, que urge de fórmulas que permitan garantizar adecuadamente el desenvolvimiento de sus relaciones, y así, se configura como una institución moderna al servicio de la realidad práctica.

II. *PRIOR TEMPORE POTIOR IURE*. NOTAS EN EL DERECHO REGISTRAL IBEROAMERICANO

ESPAÑA

El sistema registral español ha dejado su huella en Latinoamérica, fundamentalmente en Puerto Rico y Cuba. Este último país conserva en parte los fundamentos de la Ley Maura o de Ultramar de 1893. Dicha norma al igual que la Ley Hipotecaria española en su texto refundido, en lo adelante LHE, contiene entre sus preceptos de manera dispersa pero clara el principio de prioridad registral enarbolado a partir del apotegma romano «*Prius in tempore potior in iure*».

La eficacia de la prioridad en la LHE se despliega en dos sentidos: primero se manifiesta como mecanismo de exclusión de derechos que por su propia naturaleza son incompatibles con los que ya han sido presentados al Registro. Su efecto es el cierre registral para el derecho contenido en un título que se presenta posteriormente. Segundo: permite establecer un orden jerárquico que recaba en la obtención del rango, el cual solo es posible entre derechos compatibles. Lo segundo, a diferencia de lo primero, puede ser objeto de negocio (posposición, reserva, permuta, pactos de igualdad o alteración legal del rango).

La prioridad registral en la LHE se concentra fundamentalmente en la formulación de 3 artículos el 17, el 24 y el 25.

El artículo 17 regula que «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

La doctrina española se divide en dos posturas: una considera que el párrafo primero del artículo recoge la prioridad material y el párrafo segundo

la prioridad formal, y la otra de más reciente formulación, plantea que la prioridad solo puede ser formal puesto que la material se deriva del principio de oponibilidad.

Amén de lo anterior, podemos resumir que el efecto más vigoroso del artículo 17 de la LHE radica en el cierre del Registro a los títulos incompatibles de igual o anterior fecha que pretendan acceder sobre una misma finca mientras dure el asiento de presentación. Con ello se asegura que los títulos o derechos que pretenden su inscripción se despachen por orden de fecha y hora observando las reglas anteriormente expuestas.

Según DE GRADO SANZ⁶, el cierre, puede ser de dos tipos:

1. Definitivo, cuando el primer título ha obtenido el asiento definitivo que pretendía, que normalmente será el asiento de inscripción —art. 17.1 de la Ley Hipotecaria—, produciéndose desde ese momento todos los efectos derivados de la inscripción.

2. Provisional, cuando el título que accede en primer lugar al Registro está simplemente presentado —art. 17.2 de la Ley Hipotecaria—. El cierre en este caso se produce durante la vigencia del asiento de presentación y de sus prórrogas. Si hay un título presentado el posterior no puede acceder al Registro antes. En tanto no haya finalizado el procedimiento registral del título anteriormente presentado por caducidad del asiento de presentación, desistimiento o despacho previa calificación, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título, y esta sí que es una regla de prioridad.

Existen solo tres supuestos de denegación de la práctica del asiento de presentación según el artículo 420 del RHE:

1. Los documentos privados, salvo los casos permitidos en la Ley.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros Registros.
3. Y los que por su naturaleza, contenido o finalidad no pueden provocar operación registral alguna. Así como el segundo caso no plantea problemas de interpretación, los otros dos sí que pueden provocarlos.

No obstante, la frontera entre la oponibilidad y la prioridad es difusa porque se retrotraen al momento de la presentación todos los efectos que la inscripción deba producir. Ello se desprende de lo estipulado en el artículo 24 que dispone: «Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma». Y conforme al artículo 25 de la Ley Hipotecaria: «Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos»⁷.

ARGENTINA

Del sistema registral argentino vale la pena distinguir algunas variantes muy interesantes de la prioridad muy propias de su ordenamiento registral.

Sin dudas su aporte más notorio es «el sistema de prioridad indirecta o reserva de prioridad», el cual está orientado a salvaguardar los negocios jurídicos sujetos a situaciones de pendencia que reclaman la protección provisional del Registro hasta tanto se configuren de manera definitiva.

Se dice que en la Argentina coexisten legalmente dos sistemas que se complementan normativamente para ofrecer la prioridad, uno de manera directa y otro que permite la reserva. La denominada prioridad directa no difiere en esencia y contenido del sistema registral español y del resto de los sistemas iberoamericanos. Prestémosle mayor atención al segundo, la denominada reserva de prioridad.

La prioridad indirecta funciona estableciendo un baremo gradual que se configura atendiendo a los plazos o posiciones registrales que se suceden por el orden de presentación de los documentos inscribibles. La expresión formal de esta variante publicitaria es precisamente la expedición de una «Certificación de reserva de prioridad».

Los artículos que regulan esta singular concepción de la prioridad registral en la Ley 17.801 son el 17, 23, 24 y 25. Curiosamente coinciden en su ubicación dentro del ordenamiento con los de la LHE.

El artículo 17 dispone que a un documento registrado no pueda oponérsele otro de igual o anterior fecha, a no ser que este se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia que mencionan los artículos 23.5 de la ley 17.801. Por su parte, el artículo 23 regula: Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación. Exigiéndose por demás que el escribano que vaya a autorizar el instrumento tenga a la vista el título inscripto.

Respecto a los efectos de la «Certificación de reserva de prioridad» hay una nota que, a nuestro juicio, amerita especial atención y es que constituye una anotación preventiva que da origen al bloqueo registral de la finca. Así el artículo 25 textualmente recoge que: «Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo que se refiere el artículo 5.º, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho periodo hubiere despachado. Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien

requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado».

Esta fórmula registral imposibilita la práctica de cualquier otra anotación o inscripción posterior en el tiempo de un acto jurídico incompatible con el que ingresó primero al Registro. Tal cierre estará condicionado a la caducidad del plazo de la reserva (Cfr. 18), o sea el título quedará expectante a la caducidad del certificado de reserva para obtener la posición o rango registral.

Por otra parte, el sistema registral argentino posee una formulación muy peculiar respecto de la protección del tercero adquirente. En cuanto al establecimiento de fe pública registral se aleja del paradigma español del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. El mismo se circunscribe, según lo regulado en el artículo 1051 de su Código Civil, a disponer que «todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable». Esta redacción ha condicionado diversas disquisiciones en la doctrina argentina: un sector considera tal protección se configura con la intervención del titular dominico ante un acto nulo, y otro considera que de esto suceder, se estaría ante un acto inexistente pero no necesariamente nulo. En resumen, la figura de la anotación está presente en la mecánica registral con funciones generalmente de bloqueo registral.

Así se regula en la Ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble, en el capítulo VI denominado «Registro de Anotaciones Personales», artículo 30, lo concerniente a las anotaciones practicadas en el Registro Inmobiliario.

Autores como ATILIO CORNEJO⁸ tildan su nomenclatura de incorrecta, al respecto el mismo entiende que: «El Cap. VI de la ley 17.801 se titula «Registro de anotaciones personales», terminología que resulta criticable, pues el registro de anotaciones personales es aquel que se refiere a aspectos generales de las personas, como es el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas. En cambio, en el caso de la ley 17.801, se refiere a las personas en relación a sus bienes, por lo que conviene denominarlo Registro de anotaciones especiales.

CHILE

La prioridad registral en Chile no cuenta con una formulación normativa clara que permita dilucidar cuáles son los efectos de tal principio en su ordenamiento hipotecario. Puede entenderse, no obstante, que el principio se manifiesta en alguna que otra medida a través de las anotaciones, las cuales no tienen el mismo carácter que en España. En el Reglamento del Registro Conservatorio (Cfr. arts. 15, 16 y 17), se regula la llamada anotación en el Repertorio, especie de Diario de Operaciones, donde se estipula que los títulos deben anotarse con

indicación de la fecha y hora de su presentación. A ello hay que sumarle el carácter constitutivo que tiene la inscripción en ese sistema donde además se inscribe la posesión, y por ende, no es posible el acceso de los títulos incompatibles.

Existen otros indicios del principio de prioridad sobre todo en lo que concierne al valor del rango, aunque está disperso en la normativa civil, como ejemplo el artículo 2477 y el artículo 1962.3 del Código Civil de Andrés BELLO. Esto se establece fundamentalmente para las hipotecas que se prefieren de acuerdo al orden de su inscripción así como la obligación de respetar el arriendo por los acreedores hipotecarios si el arrendamiento ha sido inscrito en el Registro antes que la inscripción hipotecaria. En este segundo supuesto se resuelve un tema de jerarquía entre los derechos personales y reales por un tema de interés del legislador de proteger a los arrendatarios.

PUERTO RICO

Al igual que en Cuba la publicidad inmobiliaria en Puerto Rico comenzó a establecerse bajo el dominio del gobierno español con la Ley Hipotecaria española de 1861, la cual se nombró a poco tiempo de su promulgación «*Ley Hipotecaria para la Provincia de Puerto Rico*». De igual manera que en nuestro país se hizo efectiva en 1880 hasta que fue sustituida por la *Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar*.

Por el Tratado de París de 10 de diciembre de 1898, tratado de paz entre los Estados Unidos de América y el Reino de España, se finalizó el estado de guerra habido entre esos dos países. En el artículo II de este tratado, España cedió a Estados Unidos la Isla de Puerto Rico. Este cambio político de soberanía significó la instauración de dos sistemas jurídicos simultáneos. Entró en funciones un sistema capitalista en el orden financiero que provocó la necesidad de crear mayores seguridades para los terratenientes, industriales e inversionistas. De ahí que la fe pública registral, tan característica del sistema español, pasó a la convivencia obligada con el «seguro de título», figura de orden sajón que existía y existe en Estados Unidos para ofrecer garantía a los que adquirirían bienes inmuebles o derecho reales⁹.

La promulgación de la Ley núm. 198 del 8 de agosto de 1979 «Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979» conservaría las bases de la doctrina española y con ella el principio de prioridad registral. Su estudio y tratamiento sobreviene en faro y guía a los efectos de complementar la actuación de los registradores cubanos en las actuales circunstancias, puesto que en la misma se enarbolaba un sistema registral cuyo antecedente común es la LH de Ultramar.

La prioridad registral en la Ley 198 es un principio que se configura indisolublemente ligado a la oponibilidad tanto es así, que aparecen regulados en el mismo precepto legal. Así el artículo 53 de la norma se refiere al mismo

tiempo a los títulos inscritos, efecto en cuanto a terceros; inscripciones con la misma fecha y determinación de preferencia.

Veamos su curioso diseño jurídico:

Los títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. Se considerará como fecha de inscripción para todos los efectos que esta deba producir, aun para determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos, la fecha de la presentación que deberá constar en la inscripción misma. Para determinar la preferencia entre dos (2) o más inscripciones relativas a una misma finca, se atenderá a la fecha, hora y número de la presentación en el Registro de los títulos respectivos. Este efecto material de la publicidad no es otro principio que el de oponibilidad, estructurado a partir del sincretismo de los artículos 17 y 24 de la LHE. La preferencia que anuncia el subtítulo del artículo 53 no es la preferencia que ordena el despacho de títulos compatibles por su fecha y hora de presentación, es la oponibilidad de lo inscripto frente a lo no inscripto que subsume la prioridad y que despliega todos sus efectos positivos e incluye la cesación de los mismos (cancelación) desde su presentación.

Aún más curiosas son las similitudes con la legislación argentina en materia de reserva de prioridad a la que dedican los artículos 54 y 55 donde se establece un procedimiento, requisitos de su solicitud y un plazo de su vigencia.

La legislación boricua regula la reserva de prioridad según estos preceptos para garantizar el acceso preferente de un contrato en gestación que afecte algún derecho ya inscripto, siempre y cuando, se acredite notarialmente el consentimiento de dichos titulares registrales.

El escrito de la solicitud deberá estar firmado y rubricado por el notario solicitante (Cfr. art. 54 Ley 198/79) y debe además contener las formalidades siguientes:

Primero. Nombre y dirección del notario solicitante.

Segundo. Nombre del titular del derecho objeto del contrato en gestación.

Tercero. Designación de las partes en el contrato a celebrarse.

Cuarto. Descripción adecuada del derecho y del inmueble sobre que recae y su identificación registral.

Quinto. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho real que se va a inscribir.

Cumplidos estos requisitos para lograr la reserva de prioridad en el Registro se procederá de la siguiente manera según la letra del artículo 55: *El título con reserva de prioridad deberá otorgarse dentro del plazo de veinte (20) días a partir de la fecha en que se haya presentado la solicitud de reserva, y se presentará al Registro dentro de veinticinco (25) días a partir de la misma fecha. Cumplidos estos requisitos se entenderá como fecha de presentación del título la de la reserva de prioridad y con arreglo a esto se calificarán otros títulos*

que hayan podido presentarse con posterioridad a la reserva. El título deberá contener el número del asiento de presentación y el número del libro Diario de la solicitud de reserva. El registrador pondrá nota refiriendo la presentación del título al margen del asiento de presentación de la solicitud de reserva.

De otorgarse el título o de presentarse fuera de los plazos prescritos en esta sección, no podrá prevalecerse de la reserva solicitada y se entenderá presentado en su fecha.

Finalmente el contrato en gestación deberá perfeccionarse en un plazo de caducidad de veinticinco días a partir de la solicitud, el cual no admite prórroga.

Lamentablemente con la Ley 216 de 27 de diciembre de 2010 «Ley para agilizar el Registro de la Propiedad se rompe con el sistema español de fe pública registral. Primeramente se dispone que los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril de 2010 quedan inscritos (Cfr. art. 2)¹⁰, o sea, se obvia la función calificadora del registrador en detrimento de viabilizar el acceso de los documentos, estableciendo más adelante que dichas inscripciones, se presumen correctas (Cfr. art. 7). Tal solución redundará en perjuicio del tercero hipotecario afectando la publicidad tanto en su aspecto positivo como en el negativo.

PERÚ

La prioridad en el Perú es el único principio al que el Código Civil dedica dos artículos. Empero, más que la prioridad registral de lo que parecen ocuparse ambos preceptos es de la oponibilidad. Quizás esta polémica fusión de principios quede de alguna manera salvada en la normativa especial. Veamos de inmediato por qué lo afirmamos.

El artículo 2016 del Código Civil peruano parece regular la denominada prioridad preferente o de rango: «La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro» y el artículo 2017 la prioridad excluyente o principio de impenetrabilidad: «No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior».

La prioridad preferente o de rango no es otra que la preferencia de los derechos del titular inscripto sobre los que pretendan acceder tomando como referente el momento en el que se inscriben los títulos en el Registro. Entonces más que prioridad de rango es oponibilidad, porque un derecho inscripto es oponible sobre otro, no preferente.

Según la Exposición de Motivos del Código Civil del Perú¹¹: «Este artículo reconoce el Principio de Prioridad de Rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción».

Nos parece que el legislador confundió el principio de prioridad con el de oponibilidad ya que supedita la prioridad a la inscripción y no a la presentación en el Diario. O sea, hay que esperar a que concluya el procedimiento registral de manera positiva para apreciar los efectos de la prioridad. En este sentido lo que logrará el derecho inscripto no sería una preferencia en base a su jerarquía sobre otros derechos, sino el efecto *erga omnes* que se deriva de la oponibilidad. Por lo que consideramos que el artículo 2016 al intentar regular la prioridad de rango no ha hecho otra cosa que establecer la oponibilidad.

Lo más conveniente hubiera sido señalar que existe preferencia desde la presentación del título por el Diario, entendiéndose por este momento —tal como lo señala el artículo 12.º del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos— al que inicia el procedimiento registral; es decir, habrá prioridad y, por lo tanto, preferencia en los derechos desde que se presenta el título, con la consiguiente extensión del asiento de presentación, hechos que configuran el inicio del procedimiento registral y no como señala el artículo 2016.º, desde la inscripción¹².

El numeral IX del propio Reglamento refuerza el criterio anteriormente señalado cuando expresa que «Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario».

En el artículo 2017 se prohíbe al Registrador inscribir un título incompatible con otro ya inscrito aunque sea de fecha anterior. La inscripción del primero más allá de determinar un cierre registral lo que refrenda es una oposición de lo inscripto sobre lo no inscripto. Continúa en este precepto la confusión con el de oponibilidad puesto que no se están discriminando incompatibilidades, sino oponiendo derechos a partir de la publicidad del Registro. De igual manera la polémica redacción de este principio queda esclarecida en el Reglamento de los registros Públicos, precisamente en el Numeral X: «No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha».

III. UN ANÁLISIS *LEGE DATA-LEGE FERENDA* DE LA PRIORIDAD REGISTRAL EN CUBA

¿Cuáles son los principios registrales que operan en el ordenamiento registral inmobiliario cubano?

Se cree que los principios registrales de la ley de 1893 nunca han sido formalmente suprimidos o derogados, que se mantienen de alguna manera vigentes.

A nuestro juicio, los principios que informan nuestro procedimiento registral no se identifican con los clásicos principios enarbolados en la LHU de 1893. Su interpretación dista del sentido que tuvieron en su primigenia noción. Por ello

al ocuparnos del principio de prioridad y su relación con los de oponibilidad, legitimación y fe pública debemos transitar como ya dijeron RIVERO VALDÉS y COBAS COBIELLA¹³ por dos mundos paralelos.

El legislador cubano ideó una estructura jurídica publicitaria para bienes inmuebles enclaustrada en los moldes del derecho administrativo cuyo objetivo primordial fue controlar el patrimonio inmobiliario estatal a través del Registro de la Propiedad. Para ello, se optó por un sistema jurídico registral que presupone la preponderancia de propiedad estatal socialista sobre las otras formas de propiedad. O sea, las ventajas ofrecidas por los asientos registrales no se manifiestan con identidad de efectos entre la propiedad estatal y las demás formas de propiedad que coexisten con esta.

Si repasamos el procedimiento registral cubano, notaremos el interés del legislador en no asimilar en un mismo tratamiento normativo todas las formas de propiedad. Así, contamos dos procedimientos registrales perfectamente diferenciables: uno en la resolución 114/07¹⁴ que dispone la inscripción de los inmuebles de propiedad personal y otras personas jurídicas no estatales y el otro en la resolución 226/12¹⁵ que fija las normas y procedimientos establecidos a fin de garantizar la inscripción, actualización y control del Patrimonio Inmobiliario Estatal en el Registro de la Propiedad.

Esta segmentación de la publicidad inmobiliaria rebasa la existencia de dos procedimientos porque además se establecieron dos subsecciones dentro de la urbana y la rural, una para la propiedad personal... y otra para la propiedad estatal. Se utilizan dos diarios de radicación, llegándose incluso al sinsentido registral de abrir folio con finca correlativa para cada inmueble según su subsección. Aunque debemos aclarar que esto ocurre fundamentalmente en los Registros del occidente del país. Por tanto, el patrón cubano inmobiliario registral se aleja cada vez más en su esencia y funcionamiento del modelo español que le precedió.

Las consecuencias negativas que trae esta bifurcación procedimental y la *sui generis* subsecciones fungen como antítesis del axioma romano *prius in tempore potior in jure*.

¿Acaso coexisten dos Registros de la Propiedad en uno?

Nos inclinamos a creer que la respuesta es afirmativa pues se ha autorizado a más de un Registrador por Registro con la particular intención de que exista un funcionario a cargo de cada subsección. De hecho coexisten dos diarios de radicación en fusión de la subsecciones antes expuestas¹⁶. Por eso, a nuestro juicio, con la promulgación de la resolución 226/12 hemos regresado a la descomposición injustificada de la publicidad inmobiliaria, óbice para la proliferación de la doble inmatriculación y de la disolución de la cadena de transmisiones. Esto se traduce en que el estado registral suele mutar en dependencia de quien sea su titular. Por ejemplo, de ocurrir una permuta entre (A) titular de una finca en régimen de propiedad personal y (B) entidad estatal titular de una finca propiedad estatal se procede de la siguiente manera: cierre de ambas fincas en sus

respectivas subsecciones debido al cambio de régimen jurídico o concepto en que se ostenta la finca y nueva apertura de folio con número de finca distinto en la subsección a la que se traslada, siempre haciendo referencia de su procedencia.

Si a esto agregamos que además existe una subsección denominada «Manzanas Ordenadas» para reflejar la correspondencia de la realidad física con la registral luego de una reparcelación, nos toparemos con una situación sin lógica registral alguna que deja mucho que desear del diseño cubano de la organización del Registro.

¿Entonces cómo resolver el conflicto de la simultánea presentación de títulos incompatibles en dos diarios de radicación que operan en paralelo?

Es evidente que la prioridad registral en Cuba es de los principios que aún no logra cohesión en el ordenamiento inmobiliario registral. A más de dos decenios de reactivado el Registro de la Propiedad en nuestro país no puede determinarse con nitidez el alcance y los efectos de este principio.

Ha de señalarse en concordancia con lo anterior, la deformación que sufre el principio *prior in tempore, potior in iure*, que va desunido de la eficacia negativa publicitaria en el artículo 9.2 de la resolución 114/07: «El Registrador, durante el transcurso del procedimiento registral, y hasta su conclusión, no puede inscribir o radicar ningún otro título que resulte contradictorio con el asiento practicado». El precepto parece una síntesis torcida del artículo 17 de la LHU¹⁷. Primeramente, al sustituirse el vocablo anotar por radicar se desnaturaliza el efecto de preferencia de la prioridad registral: despacho de los títulos por un riguroso orden de presentación, atendiendo a la fecha y hora.

La negativa de inscripción o anotación es lo que debiera acontecer y solo temporalmente ante asientos contradictorios sobrevinientes¹⁸. Tal cierre registral actúa indiscriminadamente como mecanismo de exclusión de otras situaciones jurídico reales expectantes. Se obtiene así un injustificado sobredimensionamiento del rango, que provoca un cierre absoluto del Registro a partir de la sola presentación de un título. Más allá de una reserva de rango al estilo argentino, lo que obtiene es un bloqueo absoluto que prohíbe incluso la radicación (presentación) en el Diario de cualquier otro título posterior, compatible o no, por el solo hecho de una radicación previa. Es el establecimiento de una dictadura del rango, que no da cabida a orden consecutivo en la calificación de los títulos, sino que muta la máxima hipotecaria de «primero en tiempo, primero en derecho» por «primero en tiempo, único en derecho».

No obstante este bloqueo sin sentido tiene un plus negativo adicional y es la inscripción provisional. Asiento que se practica de oficio cuando se detecta en un título presentado un defecto subsanable y este no se subsana una vez transcurrido el tiempo del asiento de radicación. Veamos de inmediato de que hablamos.

Legalmente las inscripciones provisionales se definen como «asientos anticipatorios de una inscripción definitiva que provocan el cierre del Registro hasta tanto desaparezca la causa que la generó» (Cfr. art. 20.1 R-114/07). En este sentido se asemejan a las anotaciones preventivas que LACRUZ¹⁹ deno-

mina «representativas de otro asiento». Ergo, las distingue de estas el hecho de que no son tomadas a petición del que alega un derecho real o de quien la Ley autoriza a subsanar algún defecto, sino que se practican de oficio por el Registrador ante la inactividad de quien no logra la inscripción.

El artículo 18 de la R-114/07 señala que la inscripción provisional tiene efectos limitados. Se advierte tácitamente que la protección brindada por este tipo de asiento no será de tercer grado, careciendo de vigencia plena el manto de la *fides publica*, la cual se desplegará en menor escala que en la inscripción definitiva. O sea, con su práctica solo podrá aspirarse a una protección limitada del derecho asentado, cuyos efectos interinos se manifiestan previos al pleno reconocimiento de una situación jurídica que la ley interesa proteger.

Ahora bien, ¿cuál es la *ratio* de esa protección? Generalmente se traduce en el enervamiento de la fe pública registral que conlleva a la eficacia negativa de publicidad, con el propósito de evitar la conformación del tercero hipotecario. Parece ser que en cierta medida, de eso trata la inscripción provisional contenida en la R-114/07, pues regula como único efecto (Cfr. art. 20), *el cierre registral a nuevas transmisiones de dominio hasta tanto se resuelvan las causas que dieron origen a la provisionalidad*. Pero lo cierto es que se opta por un cierre total del Registro que paraliza el tráfico inmobiliario sin dar pie a otra opción que hacer desaparecer la causa que engendró la provisionalidad. Es una medida que provoca la inoperancia registral durante un periodo indeterminado. Esto resulta pernicioso *in extremis* para la dialéctica del tráfico inmobiliario, pues se practica un asiento que imposibilita la transmisión del bien sin límite de tiempo, al supeditar su extinción a la desaparición de la causa que la engendró y sin establecer su cancelación por el transcurso del tiempo. Es preferible la fórmula de la anotación preventiva que da a conocer a terceros determinadas circunstancias de un derecho no inscrito que aspira a serlo y, por ende, podrá afectarle con carácter retroactivo. En consecuencia, tal tercero asumirá o no el riesgo de adquirir el bien anotado.

Esto no quiere decir que no se necesiten asientos cuyo cometido sea restringir la facultad de transmitir a través del cierre registral. Sin dudas, determinados supuestos fácticos demandan obstaculizar la práctica de asientos posteriores respecto de una finca anotada, como por ejemplo, la anotación preventiva de prohibición de enajenar y la de legado de cosa específica inmueble propia del testador. Lo anterior es recomendable en situaciones donde el derecho expectante absorbe en exclusiva la titularidad del inmueble, porque de no impedirse el acto traslativo, se frustraría la materialización del derecho.

Quizás lo más preocupante sea la permanencia del asiento sin término de tiempo o *provisionalidad sine die*²⁰, error que se viene arrastrando desde la promulgación de la R-249/05. Tanto en esta como en la R-114/07 se evidencia un retroceso con respecto a la prístina R-247/03 que acertadamente establecía un plazo de vigencia de cinco años contados a partir de la notificación al interesado, transcurridos los cuales caducaba el asiento y podía cancelarse²¹.

La inscripción provisional, regulada ahora en la R-114/07, se manifiesta a la par de inscripción definitiva, puesto que abre folio con su número correlativo de finca y además actúa como recompensa de quien dejó transcurrir el tiempo sin subsanar el defecto.

La temporalidad es un elemento fundamental de todos aquellos asientos que configuren como provisionales. Su naturaleza es precisamente surtir efectos durante un tiempo, por lo que deben estar supeditados a un estricto régimen de extinción.

Por último, olvida la norma hacer alusión a la retroacción de efectos, en caso de que la inscripción provisional llegue a convertirse en definitiva. El silencio al respecto nada indica y no puede presumirse al estilo del artículo 28 de la LHU (similar al 24 de la LHE), el cual expresa que *se tomara como fecha de inscripción para todos los efectos que esta deba producir la fecha de presentación*; lo cual es aplicable también a las anotaciones preventivas. Pudiera tomarse, en nuestro caso, como referencia, la fecha del asiento de radicación.

IV. CONCLUSIONES

I. El axioma romano *prior tempore potior iure* es un principio que los ordenamientos registrales iberoamericanos han acogido para establecer preferencia o rango de unos derechos sobre otros, aunque esto ha ocurrido con ciertas adaptaciones propias de sus sistemas.

II. Sobresale dentro de los sistemas registrales iberoamericanos «la reserva de prioridad registral» formulado en la legislación registral de Argentina y de Puerto Rico cual garantía para las situaciones jurídicas expectantes que demandan protección registral.

III. El principio de prioridad registral en Cuba se manifiesta como mecanismo de exclusión de las situaciones jurídicas expectantes en un entorno donde la propiedad estatal goza de preponderancia sobre las demás formas de propiedad. Este principio actúa como cierre registral absoluto para los derechos posteriores que pretendan acceder a su registración, sean estos compatibles o no con el que ya se ha presentado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FUENTES DOCTRINALES

- ATILIO CORNEJO, Américo. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.
- DE GRADO SANZ, Carmen. (2010). El principio de prioridad en el sistema en el sistema registral español. Madrid: Centro de Estudios Registrales. En: *Cuadernos*

- del Seminario Carlos Hernández Crespo núm. 25, enero-marzo de 2010. Coord. por Fernández-Reyes, Ángel Valero.
- DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (1998). Derecho de Cosas y Derecho inmobiliario Registral. Madrid. En: *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, Tecnos, sexta ed.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. *Derecho Inmobiliario y Registral*. (1999). Madrid. En: T. I, Ed. Civitas, Madrid, España.
- GARCÍA HENRÍQUEZ, F. E., MARTÍNEZ BARREIRO, J., MARTÍNEZ LORENZ, Y. (2004). *Compendio de Disposiciones Legales sobre Nacionalización y Confiscación*, Ministerio de Justicia. La Habana.
- GONZALES BARRÓN, G., *Derecho Registral y Notarial*, vol. I, Ed. Legales, cuarta ed., Perú, 2015.
- LACRUZ BERDEJO, J. L y SANCHO REBULLIDA, F. (1984). *Elementos de Derecho civil*. Barcelona, T.III-2.º, Ed. Bosch.
- Manual del Registrador. (2007). Versión 2. Cuba. Ed. MINJUS.
- MARTÍNEZ ESCOBAR, M. (1958). *Las inscripciones*. La Habana. T. II, sexta ed., Ed. Jesús Montero.
- MARTÍN ORTIZ PASCO, J. A., et. al. (2010). *Análisis doctrinario, legal y de Resoluciones del Tribunal Registral en los principios registrales*. San Martín de Porres: disponible en: <http://www.derecho.usmp.edu.pe>. Consultado el 12 de enero de 2015.
- PUENTE FONTANELLA, A. *La inscripción en el sistema Registral Inmobiliario Cubano*. (2005). Ed. MINJUS.
- RAMÍREZ ORONDA, J. D. (2014).
- ROCA SASTRE. (1998). Barcelona. En: *Derecho Hipotecario*. T. IV, Ed. Bosch, octava edición.
- RODRÍGUEZ MONTERO, G. E. (2009). El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba, En: www.eumed.net, ed. electrónica, consultado el 4 de agosto de 2011.
- RIVERO VALDÉS, O. y COBAS COBIELLA, M.^a E. (2008). *Mundos Paralelos: El Registro de la Propiedad de Cuba tras 10 años de experimentos*. Valencia: En XVI Congreso Internacional de Derecho Registral.
- SALAS MARRERO, O. (1991). *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*. Madrid. T. VI, vol. II-B, Ed. Castalia. Madrid.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.^a R. (1994). *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia Coord.; López y López, A. M. —Montés Penadés, V. L. En: Ed. Tirant lo Blanch.
- VILLARES PICÓ, M. Anotaciones Preventivas. (1968). España. En: *RCDI*.

FUENTES LEGALES

Constitución de la República de Cuba, en *Gaceta Oficial de la República de Cuba*, Extraordinaria, No. 3, del 31 de enero de 2003, Cuba. Código Civil del Reino de España de 6 de octubre de 1888, Real Decreto de 24 de julio de 1889, mandada a publicar en *Gaceta de Madrid* de 25 de julio de 1889 en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo, España. Decreto-ley núm. 214 de 24 de noviembre de 2000. Constitu-

ción de Hipotecas sobre Bienes Inmuebles, Cuba. Decreto-ley núm. 185 de fecha 28 de mayo de 1998, modificativo de la Ley núm. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, Cuba, Decreto-ley núm. 322/2014 de 5 de septiembre de 2014, modificativo de la Ley General de la Vivienda, Cuba. Real Decreto de 18 de julio de 1893, extensivo a Cuba por disposición de 14 de septiembre del mismo año, Gacetas del 8 al 20, Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de Ultramar, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba. Colección Jurídica, año 2000, Real Decreto de 26 de mayo de 1893, Ley Hipotecaria de Ultramar de 14 de julio de 1893, Ministerio de Justicia, Vedado, La Habana, Cuba, Colección Jurídica, año 1999. Resolución núm. 114/2007 de 3 de julio de 2007 de la Ministra de Justicia, Normas y procedimientos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, Cuba, resolución núm. 226/2007 de 4 de octubre de 2012 de la Ministra de Justicia, Metodología para la Inscripción, Actualización y Control del Patrimonio Estatal en el Registro de la Propiedad, Cuba. Resolución núm. 247/2003 de 3 de octubre de 2003 del Ministro de Justicia, Normas para la Inscripción de los Inmuebles, Títulos y Derechos Reales en Registro de la Propiedad, Cuba. Resolución núm. 249/2005 de 7 de octubre de 2005 del Ministro de Justicia, Normas y procedimientos para la nueva organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, Cuba. Resolución núm. 270/11 de 31 de octubre de 2011 de la Ministra de Justicia, Cuba. Resolución núm. 342/11 de 31 de octubre de 2011 de la Ministra de Justicia, Procedimiento para la Actualización de los Títulos de Propiedad y su Inscripción en el Registro de la Propiedad, Cuba.

NOTAS

¹ GARCÍA GARCÍA, J. M. *cit.*, por DE GRADO SANZ, Carmen. (2010). *El principio de prioridad en el sistema en el sistema registral español*. Madrid: Centro de Estudios Registrales. En: *Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo* núm. 25 de enero-marzo de 2010. Coord. por FERNÁNDEZ-REYES, Ángel Valero, p. 1.

² ROCA SASTRE. (1998). *Fundamentos de la publicidad registral inmobiliaria*. Barcelona: Bosch. En: *Derecho Hipotecario*. T. II, octava edición, p. 1.

³ *Idem*.

⁴ GONZALES BARRÓN, Gunther. (2015). *Derecho Registral y Notarial*, vol. I, Ed. Legales, cuarta ed., Perú, p. 730.

⁵ Se exceptúa el derecho real de hipoteca, cuya inscripción es requisito indispensable para su constitución. *Vid.* artículo 145.2 LHU en relación con el Decreto-ley 214/2000, (en *Gaceta Oficial Extraordinaria*, núm. 9, de 29 de noviembre de 2000), Decreto-ley 289/11 artículo 14 inciso b), (en *Gaceta Oficial Extraordinaria*, núm. 40, de 21 de noviembre de 2011).

⁶ DE GRADO SANZ, Carmen. *ob. cit.*, p. 10.

⁷ ...de conformidad con lo establecido por los artículos 24 y 25 de la misma Ley Hipotecaria, a los efectos de determinar la prioridad registral ha de atenderse, no a la fecha del título, sino a la fecha del correspondiente asiento de presentación —que es la fecha de la inscripción para todos los efectos— y a la hora de presentación en el Registro del título respectivo. Sentencia STS 4087/2013 - ECLI: ES: TS: 2013:4087, casación vista ante la sala primera, sección civil del Tribunal Supremo de España.

⁸ *Vid.* ATILIO CORNEJO, Américo. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, p. 89.

⁹ CASTILLO DE COLORADO, D. (2003). *Conferencia en la Antigua Guatemala. Encuentro Iberoamericano sobre Sistemas Registrales*, p. 1, *in fine*.

¹⁰ Artículo 2. Documentos a los que aplica esta Ley. Todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril de 2010 quedan inscritos, excepto los que se enumeran a continuación:

- a) Documentos que comprendan segregaciones de fincas.
- b) Documentos que comprendan agrupaciones de fincas.
- c) Documentos que comprendan agregaciones de fincas.
- d) Documentos que comprendan expropiaciones.
- e) Documentos que comprendan expedientes de dominio.
- f) Documentos en los cuales se rectifica la cabida o se describe un remanente.
- g) Documentos constitutivos de Régimen de Propiedad Horizontal.

h) Documentos posteriores que surjan de los negocios jurídicos mencionados en los incisos (a) al (g) de este artículo, así como los documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta Ley.

- i) Documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación.

¹¹ Comisión Revisora del Código Civil del Perú. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil - Registros Públicos, p. 17.

¹² MARTÍN ORTIZ PASCO, J. A., *et. al.* (2010). *Análisis doctrinario, legal y de Resoluciones del Tribunal Registral en los principios registrales*. San Martín de Porres: disponible en http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf. Consultado el 12 de enero de 2015, p. 10.

¹³ *Cfr.* RIVERO VALDÉS, Orlando y COBAS COBIELLA, M.^a E. (2008). *Mundos Paralelos: El Registro de la Propiedad de Cuba tras 10 años de experimentos*. Valencia: En XVI Congreso Internacional de Derecho Registral, p. 5.

¹⁴ modificada luego por la 270/11 y por la 342/11.

¹⁵ Hacer referencia a otras resoluciones como el Acuerdo de inmuebles que le antecedieron.

¹⁶ En todos los Registros de la Propiedad se habilitarán y utilizarán a la vez 2 (dos) Libros Diarios de Radicación; 1 (uno) para los inmuebles pertenecientes a las personas naturales y otras personas jurídicas no estatales, y 1 (uno) para los inmuebles estatales. En ambos casos, no importa la sección a la que pertenezcan los inmuebles. Indicaciones metodológicas de 15 de octubre de 2012 emitidas por la Dirección de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio.

¹⁷ Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

¹⁸ En la R-114/2007 se establecía en el artículo 9.1 un plazo de 60 días hábiles para el asiento de radicación el cual fue reducido en la R-270/2011 «TERCERO: Radicada la solicitud de inscripción, el Registrador califica bajo su responsabilidad, los aspectos formales, la validez y eficacia de los actos contenidos en el título. Si el título cumple todos los requisitos de forma y contenido, se practica la inscripción en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la radicación».

«El Registrador, excepcionalmente, cuando requiera corroborar la legalidad del título, dispondrá de un plazo adicional de hasta treinta (30) días hábiles posteriores, para solicitar documentos a la Dirección Municipal de la Vivienda, al notario, o verificar cualquier circunstancia del título presentado, de lo que deja constancia en el libro de radicación».

¹⁹ LACRUZ BERDEJO, J. L y SANCHO REBULLIDA, F. A. (1984). *Elementos de derecho Civil*. Barcelona: Bosch, T. III, segunda edición, pp. 218 y sigs.

²⁰ Término acuñado por RIVERO VALDÉS, O. y COBAS COBIELLA, M.^a E. en *Mundos Paralelos...*

²¹ Artículo 26. Una vez practicada la inscripción provisional, se consigna dicho carácter en el título, adjuntando nota expresiva de los motivos que la determinaron y la advertencia de que deben ser subsanados dentro del plazo de 5 años contados a partir de la notificación al interesado, transcurrido el cual, el Registrador cancela de oficio dicha inscripción.

*(Trabajo recibido el 25-5-2015 y aceptado
para su publicación el 18-6-2015)*