

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

3. INMATRICULACIÓN DE FINCAS SEGÚN EL ARTÍCULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA: DESPUÉS DE AUTORIZADA LA INSCRIPCIÓN PRIMERA DE UNA FINCA Y PUBLICADO EL EDICTO CORRESPONDIENTE, NO CABE QUE LOS INTERESADOS PUEDAN IMPUGNAR ANTE EL MISMO REGISTRADOR LA INMATRICULACIÓN PRACTICADA NI QUE SE EXTIENDA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 300 EN RELACIÓN CON EL 306 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

LOS INTERESADOS EN IMPUGNAR LA INMATRICULACIÓN HABRÁN DE ACUDIR AL JUICIO DECLARATIVO CORRESPONDIENTE PARA DEFENDER SU DERECHO, SEGÚN ESTABLECE EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 298 DEL REGLAMENTO.

Resolución de 8 de marzo de 1978 (B. O. del E. de 30 de marzo).

A) *Antecedentes de hecho.*—El 1 de diciembre de 1976, el Ayuntamiento de Coslada (Madrid) publicó un edicto del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en el que se ponía de manifiesto que doña Virginia, don Augusto y don Jorge Martínez Costa habían inmatriculado a su favor en el Registro de la Propiedad, en base al artículo 205 de la Ley Hi-

potecaria, varias fincas, entre las cuales se relaciona con la número 6 una tierra al sitio o paraje de los «Tomillares» del Cerro o del Monte, o Camino de San Fernando, describiéndose a continuación su cabida y linderos, que causó el asiento número 12.563, inscripción 1.ª, al folio 193, tomo 1.693, libro 161 del Ayuntamiento de Coslada. Doña Carmen Rau Corradi, como mandataria de sus tres hijas, doña María Ignacia, doña Juana María y doña María Isabel Hoppichier Rau, de nacionalidad austríaca, dirigió escrito al señor Registrador impugnando la inscripción antedicha, por coincidir con las inscripciones vigentes a su favor, solicitando sobre la misma anotación preventiva de suspensión, de conformidad con los artículos 42, número 10, de la Ley Hipotecaria, y 306 de su Reglamento, dando traslado al Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Henares a los fines que previene este artículo, solicitándose asimismo se expida por el señor Registrador certificación de las inscripciones de la referida finca.

Presentado en el Registro el anterior escrito fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la anotación preventiva que se solicita en el escrito que precede, por no hallarse comprendida dicha anotación en ninguno de los números que, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, facultan para pedir un asiento de esta clase, ya que no es de aplicación al caso presente lo que dispone el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, en relación con el 306. Con devolución del escrito se expide la certificación que en el mismo se interesa, no para su incorporación a expediente alguno, que no existe en este caso, sino para su entrega al interesado, sin que, por otra parte, proceda la remisión del escrito a la autoridad judicial, para lo que deberá acomodarse el solicitante a lo prevenido en el artículo 298, párrafo último, también del Reglamento Hipotecario».

Doña Carmen Rau Corradi, por sí y en representación de sus hijas, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, alegando que sería absurda e inútil la publicación del edicto si el titular registral no pudiera defenderse de una manera sumaria y especial (ante el propio Registro) contra posibles fraudes, y que este procedimiento sumario (incidental) es el que se desprende de la aplicación del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que nos remiten los artículos 298 y 300 del mismo texto; que doña Virginia, don Augusto y don Jorge Martínez Costa instaron expediente de dominio, por carecer de título, sobre esta misma finca objeto del recurso ante el Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Henares, describiéndose la finca en el número 1, exactamente igual que se hace ahora en el número 6 del edicto, siendo objeto de oposición por los recurrentes, y denegando el señor Juez por auto de 19 de julio de 1974 dicho expediente por atenerse y defender las tablas registrales, con imposición de costas, por temerarios y de mala fe, a los promotores; y que los titulares de la inscripción que se impugna han cometido fraude en el tracto registral, cambiando en varias ocasiones los parajes y superficies con el fin de adueñarse de la propiedad ajena.

El Registrador informó que la inmatriculación de la finca objeto de impugnación se efectuó cumpliendo todos los requisitos de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 y concordantes de su Reglamento, en virtud de un título público de adquisición, procediéndose previamente a la busca correspondiente al objeto de identificar dicha finca con otras inscritas, con resultado negativo; que el Registrador, al calificar el documento que motivó la inscripción, no ha tenido constancia de la preexistencia de un expediente

de dominio sobre las mismas fincas instado por los mismos titulares que presentaron el título para inscripción, expediente que fue denegado por el Juzgado de Alcalá de Henares, con imposición de costas, por lo que hubo de ajustarse en su calificación únicamente a los documentos que tuvo a la vista; que el procedimiento inmatriculador del título público de adquisición, regulado por los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, no admite un medio de impugnación de la inscripción sustanciada ante el propio Registrador, como pretende el recurrente, por lo que no procede la anotación de suspensión interesada respecto a la inscripción practicada; que como trámite previo a la inmatriculación, el Registrador ha de resolver sobre la posible identidad de la finca a inmatricular con otras ya inscritas, y en caso de que tal identidad no exista, el Registrador no sólo puede, sino que inexorablemente tiene que inscribir en virtud del automatismo del procedimiento registral; que lo prevenido en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario no supone—como pretende el recurrente—un medio de impugnación de la inscripción ya practicada que pueda interponerse ante el propio Registrador por las personas que se consideren perjudicadas, en el período que transcurre entre la práctica del asiento y la extensión de la nota marginal acreditativa de la publicación del edicto, sino que lo que tal precepto establece es que el Registrador, a iniciativa propia, en caso de duda racional sobre la identidad de las fincas, pueda decidir que esta duda la resuelva la autoridad competente, suspendiendo para ello la inscripción, extendiendo anotación preventiva si el interesado la solicita, y remitiendo los asientos contradictorios al Juzgado correspondiente; que si el Registrador, por no dudar acerca de la identidad, decide practicar la inscripción, no hay base legal alguna para admitir la impugnación que el recurrente pretende al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria; y que el medio adecuado de impugnación para nuestro caso concreto sería el establecido por el mismo artículo 298 del Reglamento Hipotecario en su párrafo final.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario y declarando, además, que al no apreciar el Registrador la existencia de ningún asiento contradictorio que pudiera suponer la identidad de la finca con otras ya inscritas, no son de aplicación a la pretensión del recurrente los preceptos reglamentarios alegados por el mismo.

Y la Dirección General confirma el auto apelado y la nota del Registrador con base en los siguientes considerandos (1):

B) Doctrina de la Dirección General.—Que en este recurso se plantea la cuestión de si como consecuencia de la publicación del edicto exigido por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en los casos de inmatriculaciones de fincas al amparo de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley, cabe a los que puedan estar interesados impugnar ante el mismo Registrador la inmatriculación practicada, por afirmar que se encuentra ya inscrita a nombre de otra persona y que se extienda anotación preventiva de suspensión, con remisión del expediente al Juez de Primera Instancia, por creer aplicable el artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

Que una de las constantes preocupaciones del legislador en materia de Derecho inmobiliario ha sido evitar a todo trance el que pueda producirse

(1) Vistos los artículos 42, 198, 199, 201, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298, 300 y 306 del Reglamento para su ejecución, y las Resoluciones de 10 de febrero de 1956 y 19 de enero de 1960.

en el Registro de la Propiedad una doble inmatriculación de una misma finca, por las consecuencias que de ello se derivarían, y por eso la Ley Hipotecaria, al regular los distintos medios inmatriculadores adopta, entre otras medidas, la de asegurarse que el inmueble no figura ya inscrito (artículos 201-2.º y 203-3.º de la Ley), y minuciosamente establece los derechos y forma de oponerse a la tramitación por las personas que crean ostentar un derecho sobre el inmueble discutido.

Que a diferencia del expediente de dominio, en donde las reclamaciones se sustancian dentro del propio expediente—artículo 203-6.º—, cuando se trata de inmatriculaciones al amparo del artículo 205 de la Ley y 298 de su Reglamento, el sistema que las personas interesadas tienen para oponerse es diferente.

Que respecto de este último medio inmatriculador, la legislación hipotecaria, en el artículo 300 del Reglamento, ordena que si existe algún asiento contradictorio en el que la descripción de la finca coincide en algunos detalles con la contenida en el título que se pretende inscribir habrá que aplicar la norma que para las certificaciones de dominio contiene el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, que establece la competencia del Juez de Primera Instancia para resolver la cuestión discutida, mientras que si no se dan estas circunstancias, el artículo 298, párrafo último, indica que los que se crean con derecho a los bienes o parte de ellos, cuya inscripción se haya practicado, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva.

Que de las certificaciones registrales aportadas se observa que no existe identidad alguna en las descripciones de las dos fincas—la que se acaba de inmatricular y la que se encontraba inscrita—al ser totalmente diferentes su extensión, paraje, linderos, etc., por lo que es correcta la postura del Registrador, que una vez hecho con resultado negativo el examen de los índices y libros que integran el Archivo, no aplicó lo preceptuado en el artículo 300 del Reglamento, ya que en el momento de calificar el título presentado a inmatricular no podía ofrecérsele duda racional acerca de una posible identidad con otra finca ya inscrita al no existir contradicción alguna con asientos no cancelados, ni coincidir en ningún detalle con inmueble ya inscrito.

Que el artículo 306 del Reglamento no establece un procedimiento para impugnar la inscripción de una finca que ya se había practicado, sino que autoriza al Registrador el poder suspender o no practicar la que se solicitó cuando se le ofrezcan dudas racionales acerca de su identidad con otra ya inscrita y hasta tanto la autoridad judicial resuelva sobre la cuestión, seguidos los trámites que dicho artículo indica, y siempre a solicitud del que pidió la inscripción.

Que al no ser aplicable a este caso el procedimiento del artículo 306 del Reglamento, los interesados en impugnar la inmatriculación habrán de acudir para defender su derecho al juicio declarativo correspondiente, tal como se indicó en un considerando anterior, por resultar así del último párrafo del artículo 298 del mismo texto legal.

Que la anotación de suspensión solicitada no puede extenderse, pues aparte de que no aparece recogida en ningún precepto de nuestro ordenamiento hipotecario, es obvio que no puede pedirse la suspensión de la práctica de un asiento que ya aparece formalizado en los libros registrales, lo

que no impedirá en su día que si se entabla el procedimiento correspondiente pueda instarse, con arreglo al artículo 42 de la Ley, que se anote preventivamente la demanda interpuesta.

C) **COMENTARIO.**—Uno de los problemas que plantea la inmatriculación de fincas en el Registro deriva de la necesaria armonización de dos criterios diversos e incluso opuestos. En primer lugar, como la inmatriculación se realiza en nuestro sistema a través de la primera inscripción del dominio de la finca de que se trate (art. 7 L. H.), y como esa primera inscripción carece de apoyo en otra inscripción previa, con la consiguiente excepción al principio de tracto sucesivo, para que pueda inscribirse ese derecho de dominio deberá acreditarse suficientemente la plena titularidad del que solicita la inscripción a su favor, mediante la prueba correspondiente de su válida adquisición. En segundo lugar, la conveniencia práctica de facilitar el acceso de las fincas al Registro, para evitar que puedan existir todavía fincas no inscritas, aconseja a veces reducir la exigencia de justificar la adquisición del dominio que se inscribe por vez primera. La armonización de ambos criterios es un problema de política legislativa que habrá de buscar la fórmula más adecuada para facilitar la inmatriculación de fincas sin mengua de las garantías necesarias para que la verdad formal del Registro se corresponda con la verdad sustantiva o material. En nuestro sistema, la reforma hipotecaria de 1946-47 siguió un criterio amplio y facilitador de las inmatriculaciones, permitiendo la formalización de estas primeras inscripciones a través de diversos procedimientos, alguno de ellos mediante títulos adquisitivos no difíciles de obtener.

La doctrina más reciente y autorizada ha distinguido con precisión los conceptos de inmatriculación y primera inscripción. Aunque unidas muchas veces en la práctica ambas realidades formales, deben ser claramente diferenciadas en orden a su naturaleza. Según LACRUZ, la inmatriculación supone el ingreso de una finca en el Registro, finca en sentido registral o formal, de modo que existirá inmatriculación también en los casos de agrupación, segregación y división de fincas. Mientras que la primera inscripción en sentido formal es el primer asiento que se practica en el folio registral destinado a una finca, y la primera inscripción en sentido sustantivo es el asiento que carece de soporte causal en otro anterior (2).

De acuerdo con esta distinción recordemos algunas de las diferencias que existen entre ambos conceptos: *a)* Se inmatricula la finca, se inscribe por vez primera su dominio; objeto de inmatriculación es la realidad física de la finca, objeto de primera inscripción su titularidad dominical, que es un dato puramente jurídico. *b)* Una apunta a la organización del Registro, que se lleva por fincas; otra, a la finalidad del Registro, que pretende la publicidad de las titularidades. *c)* Una alude al tema de la concordancia del Registro con la realidad extrarregistral; otra, al problema de la exigencia de tracto sucesivo o previa inscripción. *d)* Una refleja más bien una cuestión de hecho; otra, una cuestión de derecho. *e)* En la inmatriculación, el control del Registrador respecto a la existencia y datos físicos de la finca es bien reducido e incluso, a veces, inexistente; la primera inscripción, en cambio, sólo es posible después de una rigurosa calificación registral.

Desde esta doble perspectiva, los problemas técnicos que básicamente se plantean en ambos supuestos son también distintos. En la inmatriculación,

(2) *Derecho Inmobiliario Registral*, Librería Bosch, Barcelona, 1968, págs. 365-369. En contra, ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, tomo II, 5.ª edición, 1954, págs. 429-430.

la necesaria constatación de un hecho que no siempre es controlable ni susceptible de calificación: la realidad física de la finca. Los requisitos mínimos de identificación formal o documental de las fincas pueden llegar a ser imaginarios o no coincidir exactamente con la realidad, de donde derivan las posibles anomalías de la doble inmatriculación o la inmatriculación de fincas inexistentes, con toda la secuela de problemas que suscitan tales irregularidades y en los que ahora no podemos entrar. Es el viejo y siempre renovado tema de la necesaria concordancia entre Registro y Catastro para conseguir la adecuada identificación de las fincas. En cambio, en la primera inscripción, el problema principal viene planteado por la falta de tracto sucesivo, por la necesidad de probar suficientemente que la persona de quien válidamente se adquirió el dominio era, a su vez, dueño o había adquirido de un dueño anterior, y así sucesivamente hacia atrás hasta haber cumplido los plazos de una usucapión purificadora de las eventuales irregularidades del título. En este sentido, sólo la sentencia declarativa firme sería el medio más adecuado para declarar esa titularidad dominical. La necesidad de superar las dificultades prácticas de aquella *probatio* diabólica o de tener que seguir un juicio declarativo, con todas sus dilaciones temporales y costes económicos, han aconsejado arbitrar otros procedimientos más sencillos para presumir adquirido el dominio a efectos de inmatriculación (3).

De los tres medios inmatriculadores que se establecen en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el más habitual en la práctica, de más fácil tramitación, y aquel cuya regulación ha planteado mayores discusiones, es cabalmente el que se basa en un título público de adquisición. Como es sabido, el artículo 199-b) de la Ley Hipotecaria es objeto de desarrollo en los artículos 205 y 207 de la Ley y 298 a 302 del Reglamento.

El problema fundamental que aquí debe resolverse es el mismo ya antes apuntado, común a todos los medios de inmatriculación, pero que en este supuesto presenta un especial matiz por la naturaleza del propio título que sirve de base a la primera inscripción. Para inscribir una transmisión de dominio cuando la finca ya está inmatriculada y el transmitente aparece como titular registral, bastará justificar la validez del acto traslativo (cumplimiento de los requisitos legales en orden a la perfección del acto y a su inscribibilidad) y su eficacia jurídico-real (tradición documental no contradictoria). La previa inscripción del transmitente acredita el dominio y la posesión a su favor (art. 38 L. H.). Si bien, la calificación registral de esos requisitos del acto traslativo sólo puede apoyarse en los datos contenidos en el título y en el propio Registro (art. 18 L. H.). En cambio, para inscribir por vez primera el dominio sobre una finca a favor de su titular, no bastará con el nuevo título traslativo que servía para lograr una inscripción segunda o posterior, sino que será necesario también justificar la previa titularidad del transmitente no inscrito y la falta de inmatriculación de la finca en cuestión. En ningún caso pueden ser iguales los requisitos del título traslativo para continuar el tracto registral no interrumpido, que para iniciar la vida registral de una finca cuya inscripción primera funciona (4) como una excepción al principio de tracto sucesivo.

(3) Como han recordado CHICO y BONILLA, es el dominio que se ostenta sobre una finca el que hace a ésta ingresar en el Registro. Sin dominio es imposible abrir folio registral. Cualquiera de los medios inmatriculadores exige la justificación de un dominio para iniciar el historial jurídico de la finca (*Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, tomo I, 2.ª edición, pág. 663).

(4) Normalmente, salvo los supuestos de agrupación, segregación y división material: primera inscripción en sentido formal, pero no material.

Cuando se pretende la inmatriculación (y simultánea inscripción primera) de una finca por medio de un título público de adquisición y de acuerdo con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la justificación del título adquisitivo del transmitente puede hacerse a través de varios procedimientos: mediante acta de notoriedad, o por hallarse la finca catastrada a nombre del titular que enajena, o por tener el título del *tradens* fecha fehaciente anterior en un año a la del acto traslativo, o incluso cuando este último tiene más de un año de antigüedad respecto a la fecha en que se solicita la inmatriculación (5). Aunque es cierto que la posesión de año y día a favor del adquirente que solicita la primera inscripción resulta ya inexpugnable (art. 460-4.º del Código Civil), parece excesivo concluir de ahí que la posesión inatacable pueda actuar como presunción de validez del título adquisitivo. Al menos, si lo que se plantea es precisamente acreditar en forma suficiente la validez del título y su eficacia jurídico-real en el proceso adquisitivo.

Por eso, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario ha sido objeto de fundada crítica, al permitir excesivas facilidades en la tipificación legal del título público inmatriculable, sin duda para fomentar al máximo estas inscripciones primeras de inmatriculación. Estas medidas legales también pueden llevar aparejados inconvenientes prácticos evidentes. Es posible que exista un mayor número de eventuales perjudicados por tales inscripciones inmatriculadoras, titulares de derechos no inscritos contradictorios con el dominio que se inscribe por vez primera, por no resultar suficientemente probada la titularidad dominical que así llega al Registro, o titulares ya inscritos que consideren incompatible su situación con la del inmatriculante, en el supuesto de una presunta o dudosa doble inmatriculación. En todo caso, será necesario regular adecuadamente los medios de impugnación de estas inscripciones primeras, tan fácilmente obtenidas, para permitir la defensa de los titulares perjudicados, en la medida en que su situación deba estar jurídicamente protegida frente al inmatriculante (6).

De las tres etapas que integran el procedimiento registral en general (rogación, calificación y formalización o denegación del asiento solicitado), dos de ellas presentan algunas peculiaridades cuando esa actividad procedimental desemboca en una inscripción primera de dominio que va unida a la inmatriculación de la finca, según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: En trámite de calificación, el Registrador deberá examinar especialmente no sólo la eficacia del título previo de adquisición del transmitente a efectos de inmatriculación (art. 298 R. H.), sino también el hecho cierto de no resultar inscrita la finca cuya inmatriculación se pretende. Difícil cuestión esta última, que ha originado numerosos problemas prácticos, por nuestro imperfecto sistema de identificación física de las fincas, tanto rústicas (paraje, extensión, linderos, datos a veces imprecisamente expresados y, en

(5) Como no estamos agotando los supuestos de hecho de posible aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con su desarrollo en el artículo 298 R. H., sino simplemente recogiendo alguno de los medios de justificación del título adquisitivo del transmitente, para que la enajenación por éste operada en favor de un tercero pueda servir de base a una inmatriculación, no nos referimos ahora al caso de documento privado de adquisición incorporado a un acta de notoriedad que, según el repetido artículo 298, también puede llegar a tener eficacia inmatriculadora.

(6) Para una futura reforma de nuestra legislación hipotecaria sería conveniente examinar estadísticamente los diversos casos de inmatriculaciones practicadas conforme al artículo 205 L. H., a partir de la reforma del artículo 298 R. H. en 1959, las formas de acreditar el título adquisitivo del *tradens* y las impugnaciones hechas por terceros perjudicados no inscritos e incluso ya inscritos (supuestos de doble inmatriculación). Para valorar esas colisiones de intereses y el perjuicio derivado de inscripciones tan facilitadas. Y para mejor enjuiciar, a la vista de esos datos de hecho, la eficacia que deben tener unas y otras situaciones contradictorias en función de su respectiva publicidad o falta de inscripción.

todo caso, susceptibles de variación) como urbanas (cambio de nombre de las calles, de los números de identificación de los portales e incluso de la propia configuración de los edificios a través de sucesivas modificaciones de los mismos o nuevas construcciones). Dificultades que se hacen mayores por falta de un adecuado sistema electrónico de recuperación de los datos físicos contenidos en índices y fichas. La Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones la necesidad de que los Registradores extremen su diligencia en esta tarea de comprobar la falta de inscripción de la finca, de modo que sólo cuando el Registrador estime fundadamente que la finca no está inscrita, ni se parece sustancialmente a otra ya incorporada al Registro, podrá inmatricularla. Si la finca coincide con otra ya inmatriculada, o tiene parcial semejanza con alguna de éstas, o puede formar parte de otra finca inscrita, deberá rechazar su inscripción y proceder en la forma que reglamentariamente se establece (arts. 300 y 306 R. H.).

De otra parte, y en relación con la tercera de las etapas señaladas, cuando se formaliza el asiento de primera inscripción conforme al artículo 205, la Ley impone al Registrador la obligación de expedir edictos en que se contengan los datos de la inscripción realizada y se fijen por el plazo de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento respectivo. ¿Qué finalidad se persigue con esta publicación edictal complementaria del acto de inscripción? Fundamentalmente poner en conocimiento de los terceros interesados la inscripción practicada. ¿Por qué? Los edictos cumplen aquí una evidente función de publicidad. Se trata de lograr a través de su exhibición el conocimiento de la inmatriculación por parte de los terceros en general, no de una determinada persona *uti singuli*. Aunque el artículo 298 del Reglamento Hipotecario habla de notificación a los interesados a través de este procedimiento edictal, y aunque la naturaleza del fenómeno de la publicidad jurídica se corresponde más bien con la idea de declaración que con la de notificación en sentido técnico, es lo cierto que, con independencia de esas modernas formulaciones doctrinales, que no pueden ser tenidas en cuenta lógicamente por el lenguaje legal o reglamentario, los edictos son aquí, como tantas otras veces, un instrumento de publicidad. Si consideramos como tal toda actividad o mecanismo que tiende a manifestar un hecho, acto o situación jurídica y que crea, respecto a su objeto, la posibilidad de ser conocido por todos. Tal es, al menos, mi opinión (7). Tanto por la manifestación al público en general que a través de los edictos se pretende, cuanto porque los terceros que pudieron consultarlos no pueden ya alegar desconocimiento de lo publicado (cognoscibilidad legal que es el efecto típico de la publicidad).

Sin embargo, si el Registro de la Propiedad funciona indudablemente como un instrumento de publicidad, técnicamente más perfecto y de mayor eficacia, para lograr esa cognoscibilidad legal o posibilidad de conocimiento de los datos registrados por parte de todos, ¿cuál es la razón de esa doble publicidad concurrente en estos casos de inmatriculación? Si lo que se pretende es el conocimiento por los terceros de las circunstancias de la inscripción, ¿por qué reiterar esa posibilidad de conocimiento por medio de los edictos si ya puede obtenerse a través de la propia publicidad formal o consulta del Registro? Probablemente porque se intenta obtener una mayor seguridad respecto al efectivo conocimiento de hecho de los datos registrales. No basta con que el tercero pudo conocer y, como tal, debió co-

(7) Cfr. *Los Registros Jurídicos de Bienes en Derecho Español*, pág. 760.

nocer, y no puede alegar, por tanto, ese desconocimiento para que no le afecte lo publicado, según el mecanismo típico de la cognoscibilidad. Sino que es necesario que el tercero, perjudicado por la inscripción primera y eventual interesado en su impugnación, llegue a conocer realmente su formalización y sus circunstancias. No es necesario recordar ahora la evidente diferencia entre conocimiento posible y conocimiento real, cuando de los efectos de la publicidad se trata. La inscripción practicada en Cádiz puede y debe producir sus efectos respecto a los interesados que vivan en Santander, pongo por caso, y éstos no podrán alegar desconocimiento de aquélla, por la posibilidad que tuvieron de consultar el Registro correspondiente. Pero no debe obligarse a esa permanente y difícil diligencia. Desde el punto de vista del efectivo conocimiento de los terceros, que es lo que ahora importa. Para evitar que a través de una inmatriculación excesivamente facilitada por no acreditarse suficientemente el dominio del transmitente, pueda el adquirente conseguir la convalidación registral de su claudicante situación, con el grave perjuicio que ello puede suponer para el tercero no inscrito o para quien ya aparece como titular inscrito en otro folio registral, en caso de doble inmatriculación.

Por lo demás, los edictos permiten en forma más directa e inmediata la noticia de la inscripción cuyos datos contienen, al menos para el grupo de personas geográficamente más relacionadas con el Ayuntamiento en cuyo tablón de anuncios se exponen. Pero obsérvese que, en comparación con la publicidad registral, a la que en este caso concreto complementan, los edictos son un medio de publicidad más limitado: en cuanto a su ámbito territorial, circunscrito a la localidad en cuyo término municipal radica la finca y a las personas que acudan al Ayuntamiento y consulten su tablón de anuncios; en cuanto a su ámbito temporal, ya que la exhibición pública del edicto se realiza sólo durante un mes; y en cuanto a su propia eficacia, porque los efectos de la publicidad registral (legitimación, fe pública, inoponibilidad, prioridad, etc.) son muy superiores a la mera publicidad noticia o publicidad formal que con la publicación del edicto se consigue. De todas formas, la publicación de edictos despliega unos efectos especialmente importantes en el plano formal de la subsistencia del asiento a que se refieren: como es sabido, si no se presenta en el Registro el edicto acompañado de la certificación de su exhibición pública en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la inscripción primera, ésta se cancela por caducidad (artículo 298, párr. 11, R. H.). He aquí uno de los pocos ejemplos de cancelación automática de un asiento de inscripción. De modo que la propia subsistencia de la publicidad registral se hace depender de que se acredite la publicación edictal. Hasta tal punto es importante la posibilidad de conocimiento que con la exhibición del edicto se intenta.

En definitiva, se trata de proteger a los eventuales terceros no inscritos, presuntos dueños de la finca que ahora se inmatricula y perjudicados por esa primera inscripción. Para que éstos puedan impugnar, en su caso, la titularidad inscrita y defender judicialmente sus derechos. Y armonizar, en la medida de lo posible, la verdad formal del Registro con la material extrarregistral, si es que ésta llega a ser preferente, lo cual no deja de ser discutible a la vista de los artículos 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1.473 del Código Civil, entre otros. E incluso también a los terceros inscritos, que aparecen como titulares en el folio de otra finca registral, cuando a su juicio ambas fincas formales coinciden total o parcialmente en la realidad,

y se trata de desvelar entonces esa doble inmatriculación presunta y de facilitar los medios para su impugnación.

En esa misma línea de proteger a los terceros perjudicados e interrumpir la eficacia excluyente automática de la inscripción registral, cuando se trata de una inscripción primera practicada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, debe situarse la norma contenida en el artículo 207 de la misma Ley—igualmente aplicable, por lo demás, a las inmatriculaciones realizadas conforme al artículo 206—. Norma que interrumpe durante dos años los efectos de tales inscripciones primeras (se entiende, los efectos de inoponibilidad y fe pública, pero no los de legitimación y prioridad, que están vigentes desde que la inscripción se formaliza), para impedir temporalmente los efectos excluyentes de este asiento registral respecto a los titulares no inscritos o inscritos sobre otra finca registral incompatible, y dejar la puerta abierta a estos terceros para su posible impugnación durante el referido plazo.

Vemos, pues, cómo la mayor facilidad que para obtener una inscripción primera de dominio con efectos inmatriculadores se consigue a través del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que basta un mero título traslativo y el transcurso de un año sin necesidad de acreditar el título adquisitivo del transmitente, se contrapesa con esa mayor advertencia a los terceros y esa limitación temporal de efectos para su eventual contradicción.

De lo dicho hasta aquí se desprende que cuando la finca cuya inmatriculación se solicita parece estar ya inscrita o existen dudas respecto a esa previa inscripción, son dos las vicisitudes posibles que pueden plantearse:

a) Si las dudas surgen en trámite de calificación, por parte del Registrador, y antes de practicar la inscripción, no podrá extenderse el asiento solicitado por no cumplirse el necesario requisito previo de la certeza en la falta de inscripción. El artículo 300 del Reglamento Hipotecario remite entonces a lo dispuesto en el 306 para las inmatriculaciones practicadas en virtud de certificación administrativa de dominio. Remisión que debe entenderse en el sentido de que, en tales casos, el Registrador suspenderá la inscripción solicitada, extenderá anotación preventiva a instancia de parte y se comunicará al Juez de Primera Instancia lo actuado para que éste decida sobre la inscripción del documento en el trámite procesal oportuno (8).

b) Si la creencia de que la finca inmatriculada coincide con otra inscrita o la duda sobre este extremo se plantea después de formalizarse la inscripción primera por parte de alguno de los posibles perjudicados, la conclusión parece clara: los interesados no podrán ya impedir los efectos propios del asiento practicado (arts. 1 y 207 L. H.), que se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales. Si no se acredita la publicación del edicto en el plazo reglamentario, la inscripción se cancelará de oficio. Los efectos excluyentes de la inscripción en perjuicio de tercero se paralizan por dos años. Pero el procedimiento registral termina con la extensión del asiento de inscripción (o, en su caso, de la nota marginal en que se hace constar la publicación del edicto), y después los interesados en su anulación no pueden conseguir que se deje sin efecto más que a través de la impugnación judicial del asiento en el juicio declarativo correspondiente. Así resulta de

(8) *Vid.* Resoluciones de 29 de julio de 1949 y 10 de febrero de 1956, entre otras.

los principios fundamentales de nuestro sistema registral, y específicamente de los artículos 1, párrafo 3, de la Ley Hipotecaria, y 298, párrafo último, del Reglamento Hipotecario. La publicación del edicto sirve para facilitar el conocimiento por los terceros de la primera inscripción ya formalizada; no para que dichos terceros dejen sin efecto el asiento en trámite procedimental ante el propio Registrador, si se consideran perjudicados por la inmatriculación y pueden acreditar su mejor derecho, sino para que, respetando el procedimiento registral y los efectos legales de esa inscripción primera, puedan acudir al Juez y reclamar su nulidad si procede en el juicio declarativo que corresponda. De acuerdo con las normas generales de nuestro sistema.

En relación con el caso objeto del presente recurso, parece claro que no es aplicable el artículo 300 del Reglamento Hipotecario después de haberse autorizado el asiento de inscripción, sino sólo antes, y a instancia del propio Registrador calificador, no de los eventuales perjudicados. Por ello, tampoco debe entrar en juego aquí la disposición contenida en el artículo 306 del Reglamento, al que aquel artículo 300 se remite. Tanto la resolución de la Dirección General en el presente caso, como el informe del Registrador, nos parecen perfectamente correctos en su aplicación formal. El artículo 306 no establece un procedimiento para impugnar la inscripción por parte de los interesados, sino que simplemente autoriza al Registrador a suspender el asiento practicado si le ofrece dudas su compatibilidad con otro asiento anterior, remitiendo al Juzgado la decisión sobre tal extremo. Sólo a través del juicio declarativo se puede impugnar la inscripción ya hecha. No es posible que se extienda anotación de suspensión a instancia de los eventuales perjudicados sólo porque éstos la pidan, cuando el asiento principal de inscripción ha sido autorizado; sin perjuicio de que cuando se inicie el juicio declarativo contra la inscripción mediante la correspondiente demanda, pueda tomarse anotación preventiva de esta última de acuerdo con las reglas generales.

Probablemente, la solicitud hecha al Registrador por parte de los recurrentes para hacer constar la anotación preventiva de suspensión de la inmatriculación practicada, y las alegaciones contenidas en el recurso para aplicar a este caso la disposición contenida en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, estuvieron mal planteadas. Si se quería obtener la constancia registral de la posible doble inmatriculación, por estimar coincidente la finca ahora inmatriculada a nombre de los señores Martínez Costa con la previamente inscrita a favor de las señoras Rau Corradi y Hoppichier Rau, el camino a seguir hubiera sido el recogido en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, lo cual hubiera exigido la prueba de la identidad de ambas fincas. Por lo demás, la Dirección General considera probado que no existe identidad alguna en las descripciones de las dos fincas, basándose en los datos que constan en la certificación registral. A pesar de todo ello, no deja de ofrecer alguna duda la posible concordancia real de las dos fincas o parte de una de ellas con la otra, aun siendo diferente su respectiva descripción registrada.

Si se tienen en cuenta los hechos narrados por los recurrentes, que apuntan a un expediente de dominio anterior instado por los señores Martínez Costa, en el cual hubo oposición por las señoras Rau Corradi y Hoppichier Rau y por eso fue denegada la pretensión de los solicitantes, aunque el Registrador no tuviera en consideración tal dato al calificar la legalidad

formal del título público inmatriculable, parece descubrirse en el transcurso de toda esta narración cierta parcial coincidencia entre ambas fincas inscritas, con la secuela de una posible doble inmatriculación, siempre temible y pernicioso. Que esta duplicidad existiera o no realmente es algo que sólo podría determinarse a través de una prueba plena en el juicio declarativo correspondiente. Formalmente, la solución legal y la interpretación sostenida por el Registrador en su nota y por la Dirección General en esta resolución, parecen irreprochables. Sin embargo, el temor de una doble inmatriculación, la facilidad inmatriculadora del procedimiento regulado en el artículo 205, la no siempre fácil identificación de las fincas por la variación de sus descripciones, y la falta de perfección técnica de que adolece nuestro actual sistema de índice de fincas y de fichas (9), son razones más que suficientes para tener en cuenta estos problemas en una próxima reforma de nuestra legislación hipotecaria, para impedir más drásticamente los supuestos de doble inmatriculación y arbitrar procedimientos más eficaces para su corrección. Pero ése es un problema más hondo, que aquí sólo puede apuntarse como reflexión final.

M. A. G.

(9) Hasta el punto de que resulta urgente una modernización de nuestro sistema, incorporando técnicas electrónicas más perfectas para el archivo y la localización de los datos, tanto los relativos a personas como a fincas.