

II. Resoluciones y sentencias

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

POR GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

PRÓRROGA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.—PRESENTADO EL DOCUMENTO QUE ORDENA LA PRÓRROGA ANTES DE LA CADUCIDAD DE AQUÉLLA, Y RETIRADO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO DE DERECHOS REALES, COMO AL DEVOLVERSE AL REGISTRO LO FUE DENTRO DEL PLAZO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN, ES FACTIBLE LA PRÓRROGA, AUNQUE LA FECHA DE LOS CUATRO AÑOS DE LA ANOTACIÓN HUBIESEN TRANSCURRIDO.

SIENDO EL DOCUMENTO PRESENTADO UN TESTIMONIO JUDICIAL DE LA PROVIDENCIA QUE ORDENABA LA PRÓRROGA, AUNQUE FORMALMENTE PUDIERA DISCUTIRSE SI TAL TESTIMONIO ERA EL DOCUMENTO ADECUADO, COMO DENTRO DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN, SE ACOMPAÑÓ AL MISMO UN MANDAMIENTO COMO DOCUMENTO COMPLEMENTARIO, HUELGA TODA DISCUSIÓN EN CUANTO A LA IDONEIDAD DEL TÍTULO, Y ESTO, APARTE EL NECESARIO ESPÍRITU DE COLABORACIÓN QUE DEBE ANIMAR A LOS FUNCIONARIOS PARA LA MEJOR REALIZACIÓN DEL DERECHO, ACONSEJA ESTIMAR SUBSANADO EL DEFECTO.

Resolución de 16 de mayo de 1968 («B. O.» de 26 de junio de igual año).

En juicio ejecutivo seguido en el Juzgado número 3. de Sevilla, a instancia del Banco de España contra «Hijos de Luca de Tena, S. A.», reclamando 3.293.974,34 pesetas de principal, más 350.000 por intereses, costas y gastos, en 17 de julio de 1962 se decretó el embargo de varias fincas de la Entidad deu-

dora, inscritas en el Registro de la Propiedad número 1 de Sevilla; por providencia de 27 siguiente se acordó librar mandamiento para que el embargo se anotase en el Registro, el cual fue expedido en la misma fecha, adicionándose posteriormente por otra providencia de 3 de septiembre del mismo año, para acomodar la descripción de las fincas embargadas a la que constaba en la oficina registral. El 5 de septiembre quedó anotado el embargo sobre las fincas indicadas; y próximo a terminar el plazo de vigencia de las anotaciones por providencia de 31 de agosto de 1966, se decretó la prórroga de las mismas, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, presentándose en el Registro testimonio de la resolución judicial el día 1 de septiembre. Una vez extendido el asiento de presentación, fue retirado el documento para la liquidación de los impuestos.

Pasado el testimonio judicial por la oficina liquidadora competente, fue de nuevo presentado en el Registro el día 10 de octubre de 1966, acompañado de un mandamiento judicial complementario de fecha 31 de agosto, siendo calificado el 13 de octubre con la siguiente nota: «Presentado el precedente testimonio..., acompañado de un mandamiento, dirigido al mismo por el señor Juez de Primera Instancia número 3 de la misma fecha de 31 de agosto último, como complementario de aquél, no se practica la prórroga de la anotación comprensiva de los mismos, porque, exigiendo el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que la prórroga de las anotaciones habrá de ser practicada antes de que caduque el asiento, y si bien el testimonio se presentó el 1 de septiembre último, fue retirado y devuelto el 10 del actual, acompañado del mandamiento, que sería el título por el que se hubiera practicado la prórroga, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 257 de dicha Ley. Como la anotación, cuya prórroga se ordena fue extendida el 5 de septiembre de 1962, al devolverse el testimonio con el referido mandamiento, la anotación estaba ya caducada.»

Interpuso recurso, en el cual el Juez que intervino en el procedimiento informó: Respecto de la 1.^a cuestión, que hay que atenerse a la fecha de la anotación, no jugando para nada la del asiento de la prórroga en el Diario; en cuanto a la 2.^a, que considera idóneo el título presentado, aun cuando se aparte algo de las ritualidades que la práctica forense tiene establecidas. Revocada la nota calificadora por el Presidente de la Audiencia, la Dirección confirma el Auto apelado, mediante la doctrina siguiente:

Que en este recurso se plantean las dos siguientes cuestiones:

a) Si puede prorrogarse una anotación preventiva de embargo, cuando el documento que ordena tal prórroga se presentó antes de la caducidad de aquélla, y retirado para el pago del impuesto de transmisiones, se devuelve al Registro una vez transcurrida la fecha de caducidad de la anotación, pero dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

b) Si tiene el carácter de título a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, el testimonio judicial de la providencia que ordenó la prórroga al que después se acompaña, el mandamiento expedido para dar cumplimiento a la mencionada providencia.

Que la primera cuestión es la misma que se resolvió en la Resolución de 15 de abril de 1968, en la que se declaró que el hecho de que la caducidad opere automáticamente y que por ministerio de la Ley cesen los efectos o limitaciones que la anotación lleva consigo, no es óbice para que pueda prorrogarse la misma, si los documentos necesarios para practicarse se presentaron en tiempo y forma oportunos, aunque materialmente y por exigencias del despacho de oficinas o por otra causa legalmente fundada, como ocurre en el presente caso, en el que se retiró el documento presentado para la satisfacción del impuesto, según el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, haya de realizarse la operación con posterioridad al día del vencimiento de la anotación, siempre que sea dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

Que, en cuanto a la segunda cuestión, los Registradores de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que ha recogido reiterada jurisprudencia de este Centro, se encuentran facultados para calificar las formalidades extrínsecas y ciertos requisitos de los documentos judiciales, a fin de que, cuando hayan de producir asientos en el Registro, se ajusten a las normas jurídicas, materiales, y formales aplicables.

Que el artículo 288 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ordena el empleo del mandamiento para la práctica de las diligencias judiciales, cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, y por ello al artículo 257 de la Ley Hipotecaria, en consonancia con esta disposición, establece idéntica norma, excepto cuando se trata de ejecutorias, al prescribir que el Juzgado expedirá el mandamiento correspondiente, que se presentará por duplicado en el Registro, y una vez despachado se devolverá uno de los ejemplares, archivándose el otro.

Que en este expediente, en lugar del mandamiento, se presentó el testimonio de la providencia judicial, que ordenaba la prórroga, y aun cuando formalmente pudiera discutirse si este último documento era el adecuado, dados los rigurosos términos del artículo 257 de la Ley Hipotecaria, hay que tener en cuenta que el mandamiento no es más que la ejecución del acuerdo contenido en la resolución judicial, por lo que, al presentarse ésta, se contienen, literal e íntegramente, todos los particulares que el artículo 165 del Reglamento Hipotecario exige se inserten en el mandamiento; que, además, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se acompañó al testimonio el mismo mandamiento como documento complementario, y así lo consideró el propio funcionario calificador al no practicar un asiento de presentación independiente del primero, por lo que huelga toda discusión en cuanto a la idoneidad del título, y, por último, que al constar en los libros registrales, antes del vencimiento de la prórroga, la constancia de una resolución judicial, que establecía a continuación de la anotación, el necesario espíritu de colaboración que debe animar a los funcionarios para la mejor realización del Derecho, aconsejan estimar subsanado el defecto.

HIPOTECA DEL DERECHO DE USUFRUCTO POR EL TITULAR DEL PLENO DOMINIO DE LOS INMUEBLES.—ES INSCRIBIBLE, PUES, EN CASO DE EJECUCIÓN POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO, SI SE CUMPLE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA. DARÍA LUGAR AL NACIMIENTO DE UN DERECHO REAL DE USUFRUCTO A FAVOR DEL ADJUDICATARIO, SIN VULNERAR EL ARTÍCULO 467 DEL CÓDIGO CIVIL.

LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, ESTABLECIDA POR LA DONANTE, NO OBSTACULIZA LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA SOBRE EL USUFRUCTO, YA QUE, FALLECIDA LA TITULAR DEL MISMO, EN CASO DE REVERSIÓN, QUE ES PARA LO QUE SE ESTABLECE LA PROHIBICIÓN, LAS FINCAS REVERTIRÁN, EN CALIDAD DE LIBRES, AL HABERSE EXTINGUIDO LA HIPOTECA POR MUERTE DE LA HIPOTECANTE USUFRUCTUARIA.

NO ES PRECISO HACER CONSTAR EN LA ESCRITURA QUE LA HIPOTECA HA DE QUEDAR EXTINGUIDA AL FALLECIMIENTO DEL HIPOTECANTE, PUESTO QUE, TRATÁNDOSE DE UN USUFRUCTO VITALICIO, RESULTARÁ ÉSTE EXTINGUIDO, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 513 DEL CÓDIGO CIVIL, POR MUERTE DEL TITULAR.

Resolución de 27 de mayo de 1966 («B. O.» de 27 de junio de igual año).

Por escritura otorgada en Caravaca, el 12 de mayo de 1966, los cónyuges don F. P. y doña C. S. constituyeron en favor de su hija, doña M., una dote de 250.000 pesetas, que fue garantizada por la esposa, con licencia de su marido, mediante hipoteca sobre el usufructo vitalicio en determinadas fincas, sitas en Calasparra, que le pertenecían como consecuencia de división material con sus hermanos y procedentes las indicadas fincas de donación anterior de su madre, doña J. A. R. P., «en cuya donación se determinó que, si cualquiera de los donatarios falleciese antes de ocurrir el fallecimiento de la donante, sin dejar descendencia legítima, los bienes donados acrecerían a los sobrevivientes o a sus respectivos descendientes, y si éstos no existiesen, los bienes revertirían a la misma donante». En el instrumento se hace constar que, «no habiendo fallecido todavía la donante, doña J. A. R. P., subsiste en su integridad la limitación indicada, sin que la misma, sin embargo, afecte al contenido de esta escritura, puesto que, como se indica, la hipoteca afecta exclusivamente al usufructo de las descritas fincas».

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, mediante el cual doña C. S. constituye hipoteca a favor de su hija, doña M., sobre el usufructo vitalicio de las fincas que se describen en el mismo documento:

1.º Porque estando las fincas que el documento comprende, afectas a las condiciones de la escritura de donación, otorgada el día 14 de octubre de 1941, ante el Notario de Madrid, don Toribio Gimeno Bayó, por doña J. A. R. P., a favor de sus hijos, don R., doña J., y la anteriormente expresada, doña C. S., cuyas condiciones no son solamente las que se refieren en el documento, sino también, y según el Registro, la de que ni los donantes ni sus descendientes podrán, mientras viva la donante, enajenar los bienes donados, por quedar afectos éstos a esa posible reversión, no pudo dicha doña C. S., vigente la prohibición referida, constituir válidamente la hipoteca a que este documento se refiere.

2.º Porque habiéndose constituido la referida hipoteca sobre el usufructo vitalicio de las fincas descritas en el precedente documento, cuyas fincas son propiedad de la señora hipotecante, no ha sido considerado que, siendo el usufructo, de conformidad con el artículo 467 del Código civil, un derecho sobre bienes ajenos, no pudo dicha señora constituir hipoteca sobre el mencionado derecho de usufructo de dichas fincas, como independiente o separado de las demás facultades que integran su dominio sobre las mismas.

3.º Porque no se ha hecho constar en el precedente documento que la hipoteca constituida quedará extinguida al fallecimiento, en este caso, del propietario hipotecante. Los dos primeros defectos son en su naturaleza insubsanables, por lo cual no procede anotación preventiva, que tampoco ha sido solicitada.»

Interpuesto recurso por don Emilio Garrido Cerdá, Notario autorizante de la escritura, la Dirección, con revocación parcial del Auto presidencial, que estimó el recurso, en cuanto a los motivos 1.º y 3.º de la calificación, y confirmó la nota respecto al 2.º, porque —según dicho auto— el dominio es un derecho universal y único que no admite como norma el desdoblamiento de las facultades que lo integran; la Dirección, repetimos, rechazando en este punto el repetido Auto, declara inscribible la escritura, en méritos de la doctrina siguiente:

Que de los tres defectos señalados en la nota de calificación, el fundamental es el que figura bajo el número 2, relativo a si puede el titular dominical de varias fincas constituir hipoteca exclusivamente sobre el usufructo de las mismas, sin incluir las demás facultades que integran su derecho de dominio.

Que el usufructo, en su categoría de derecho real independiente y autónomo, exige, según el artículo 467 del Código civil, que recaiga sobre bienes ajenos, lo cual supone, por tanto, la existencia de dos personas distintas que sean los titulares de los respectivos derechos de nuda propiedad y usufructo, mientras que, cuando se trata del propietario de los bienes, no puede hablarse propiamente de que ostente un derecho de usufructo, que en este caso recaería sobre cosa propia, sino que ejercita las facultades de aprovechamiento que integran su derecho de dominio.

Que si bien no existe duda de la posibilidad de hipotecar el derecho de usufructo por su titular cuando éste no es el dueño de los bienes usufructuados,

tal como se reconoce en el artículo 107 de la Ley Hipotecaria, aparece discutida la cuestión, si quien pretende realizarlo es el que tiene el pleno dominio de los inmuebles—pese a que los precedentes romanos (Digesto II-1, frag. 11) eran favorables a esta posibilidad, e incluso hoy día, en la Ley de Hipoteca Mobiliaria se permite al propietario pignorar exclusivamente los frutos del inmueble—, con lo que recae la garantía exclusivamente sobre la facultad de goce, con separación de los demás derechos del propietario.

Que si el dueño puede ceder a otra persona el disfrute de sus bienes mediante la constitución de un derecho de usufructo, no parece haya obstáculo para que pueda hipotecar este disfrute como parcela de valor de su derecho de dominio, por tratarse de un acto de menor entidad, en el que aparece gravada sólo una de las facultades del titular, y que, en caso de ejecución por el acreedor hipotecario, si se incumple la obligación asegurada, daría lugar al nacimiento de un derecho real de usufructo a favor del adjudicatario, sin vulneración de la norma del artículo 467 del Código civil.

Que, a mayor abundamiento, el artículo 107, 1.º, de la Ley Hipotecaria no se opone a esta posibilidad, e incluso el párrafo 2.º del mismo artículo prevé, mediante pacto, la posibilidad de que la hipoteca no se extienda al pleno dominio del inmueble, perteneciente a un único dueño, sino sólo a la nuda propiedad, con total exclusión de la facultad de disfrute que al mismo corresponde.

En cuanto a los otros dos efectos de la nota que no es de apreciar la existencia del primero, ya que con la hipoteca constituida sobre el usufructo de las fincas de la donataria no se vulnera la prohibición de enajenar los bienes establecida por la donante, que no tiene más finalidad que coadyuvar a la efectividad de la cláusula de acrecimiento y reversión establecida, caso de cumplirse la condición de morir sin hijos, lo que no aparece contradicho en la escritura calificada, puesto que las fincas gravadas revertirían libres al haberse extinguido la hipoteca, una vez fallecida la titular del usufructo vitalicio.

Por último, en cuanto al tercer defecto, que no es preciso se haga constar expresamente por las partes en la escritura de constitución de hipoteca que ésta ha de quedar extinguida al fallecimiento del propietario hipotecante, ya que, al tratarse de un usufructo vitalicio, resultará éste extinguido, de acuerdo con el artículo 513 del Código civil, por muerte del titular, lo que llevaría consigo igualmente, en base al principio *nemo dat quod non habet*, la extinción de la hipoteca que lo grava.

* * *

Es singular que, en más de un siglo de vigencia de nuestro moderno sistema hipotecario, no se suscitase—que sepamos—ninguna contienda que hubiera de resolver nuestro Centro sobre la hipoteca de este llamado usufructo *causal*, o sea, de la facultad que tiene el propietario de disfrutar sus bienes propios.

Acaso la influencia de nuestros clásicos hipotecaristas, desde GALINDO y ESCOSURA, BARRACHINA y PASTOR, MORELL y TERRY, hasta GAYOSO ARIAS (que, como única opinión contraria, cita la de ARAGONÉS), decididamente inclinados a la posibilidad de hipotecar

el usufructo de cosa propia, fuera la determinante de que, si algún caso se planteara, los Registradores se decidiesen por su admisión.

Pero advino ROCA SASTRE, y con su gran autoridad, reforzada por la de autores extranjeros, hace variar la cuestión.

Así, por ejemplo, VENEZIAN, expresa que no se explica cómo un derecho inexistente, cual éste de usufructo que está por nacer, pueda ser objeto de hipoteca (nota 1, pág. 439, T. I. *Usufructo, uso y habitación*).

Para ROCA, si bien el propietario al enajenar el usufructo lo «crea» o constituye, en el usufructo causal no ocurre nada de esto, pues el propietario continúa disfrutando de sus cosas a título de tal y no de usufructuario.

A esto objetó ORTEGA PARDO: «que, si bien es cierto que al hipotecar el propietario el usufructo sigue disfrutando de la cosa como propietario, no lo es menos que, si al vencimiento no paga la deuda, lo que se vende no es la cosa, sino el usufructo de ella» (*La hipoteca del usufructo y su extinción*, «Revista de Derecho Privado», pág. 826 año 1946).

La objeción no la consideramos válida, toda vez que el mismo autor confiesa que el propietario sigue disfrutando de la cosa como tal. Es tanto como reconocer que el usufructo no ha nacido, está por crear.

Por ello, la Dirección, como queriendo salvar toda duda, aunque vacilante, en el Considerando 4.º expresa: «*que no parece haya obstáculo para que pueda hipotecarse este disfrute como parcela de valor de su derecho de dominio...*» (y que en caso de ejecución..., etcétera. Léase).

Las consecuencias de esta tesis o doctrina pueden ser incalculables: desde la creación de servidumbres, en beneficio de inmueble propio (sin implicar las de signo aparente), a la hipoteca del propietario, pasando incluso, a la del usufructo de la nuda propiedad, condicionando el vencimiento de la deuda con la consolidación de aquél en ésta. (Ver Resolución de 25 de febrero de 1910, que rechazó el usufructo de la nuda propiedad).

No negamos que pragmáticamente sea una solución aceptable. Nobles antecedentes la abonan. Desde el Digesto, como señala el Considerando 3.º, hasta la opinión citada de muchos de nuestros hipotecaristas.

Pero la realidad es que, conforme a nuestra civilística, se opera sobre un derecho inexistente o por crear como se quiera

De los otros dos motivos de la nota calificadora, los razonamientos que para rechazarlos da el Centro directivo son plenamente convincentes.

ANOTACIÓN PREVENTIVA.—CÓMPUTO PARA SU DURACIÓN.—MEDIANDO ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN, DEBIDO A LA EXISTENCIA DE UN DEFECTO SUBSANABLE EN EL TÍTULO QUE LA PRODUJO, TAL CÓMPUTO DEBE HACERSE DESDE EL DÍA EN QUE QUEDÓ PRACTICADA Y NO DESDE LA DE SUSPENSIÓN.

Resolución de 28 de mayo de 1968 («B. O.» de 28 de junio de igual año).

Promovida demanda en juicio de mayor cuantía, se decretó por el Juzgado número 17 de Madrid la anotación preventiva de la demanda, y suspendida, según nota de 26 de diciembre de 1962, se adicionó el correspondiente mandamiento por otro de fecha 27 de febrero de 1963, que dio lugar a la siguiente nota, extendida el 4 de marzo del mismo año: «Convertida en anotación preventiva de demanda, la de suspensión, letra Ch), de la finca 1.023, a que se refiere la nota puesta con fecha 26 de diciembre de 1962, por la F) de dicha finca 1.023, al folio 21 del tomo 247 de Vicálvaro. Solicitada por el Procurador la prórroga de la indicada anotación de demanda, el Juzgado accedió a lo pedido, y el 28 de febrero de 1967 se dictó providencia, ordenando librar mandamiento para su práctica, que fue expedido en la misma fecha.

Presentado en el Registro el 2 de marzo del corriente año 1967 el citado documento, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la prórroga de la anotación preventiva a que se refiere el mandamiento que precede, en el Registro de la Propiedad número 8 de esta capital, por haber caducado la vigencia del asiento que se pretende prorrogar, por el transcurso de los cuatro años que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto que la fecha de dicho asiento es la de 26 de diciembre de 1962.»

Interpuso recurso, en el cual el Juez que intervino en el procedimiento informó que, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, el plazo de duración de las anotaciones preventivas ha de contarse desde la fecha de las mismas, que en el caso actual no puede ser otro, sino el de 4 de marzo de 1963, en que la anotación adquirió su plena validez y eficacia al quedar subsanados los defectos que motivaron que se tomara la de suspensión, y revocada la nota calificadora por el Presidente de la Audiencia, la Dirección confirma el Auto, en méritos de la doctrina siguiente:

Que en este recurso se plantea la cuestión de si el plazo para el cómputo de los cuatro años de duración de una anotación preventiva de demanda se cuenta desde el día en que se practicó, tal como señala el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, o bien se anticipa a la fecha en que tuvo lugar la anotación por suspensión, debido a la existencia de un defecto subsanable en el título que la produjo.

Que las anotaciones de suspensión tienen como finalidad esencial prolongar los efectos del asiento de presentación, con el objeto de ampliar en favor de los presentantes el plazo para completar o subsanar los títulos defectuosos ingresados en el Registro, y de esta manera evitar la posible aparición de un tercero protegido por la *fides publica*, tal como establece el artículo 69 de la Ley, o que caduquen derechos que, de no haber tenido lugar la petición de suspensión, quedarían extinguidos.

Que lo mismo que en los supuestos de títulos perfectos ingresados en el Registro, no juega—como sucede en los asientos de inscripción—la fecha del asiento de presentación para empezar a contar el plazo de vigencia de una anotación preventiva, sino que, con arreglo al artículo 86 de la Ley, cualquiera que sea el origen, se contará desde el mismo día en que se practicó, idéntico criterio habrá de aplicarse cuando el asiento de presentación haya resultado prolongado como consecuencia de una anotación de suspensión y se haya practicado la anotación solicitada, dentro de este plazo, pues el artículo 86 mencionado como precepto especial no contiene excepción alguna, y con ello quedan garantizados los derechos de los titulares registrales.

Que, habiéndose extendido la anotación el 4 de marzo de 1963, y presentado el mandamiento de prórroga con anterioridad a que transcurriesen cuatro años desde aquella fecha, es forzoso reconocer la procedencia de la misma, que permitirá, además, en su día, hacer eficaz la sentencia que se dicte, al continuar publicando el Registro, hasta tanto la contienda finalice, la situación litigiosa del inmueble, circunstancia esta última de tanta importancia, que seguramente movió al legislador a modificar el artículo 199, 2.º, del Reglamento y establecer la prórroga indefinida.

* * *

Con motivo de la Resolución de 15 de abril de 1968, formulábamos en la nota a la misma la siguiente interrogación: «¿Pero es que, una vez presentado el Mandamiento ordenatorio de prórroga, de solicitársele al Registrador que hiciese constar la *caducidad* de la anotación, hubiese accedido a ello»? Para nosotros, sinceramente, mediando o interpuesto el asiento de presentación del aludido mandamiento de prórroga, sea cualquiera el criterio que se sustente, es muy delicado decidirse por la práctica de la caducidad, en tanto aquél—el asiento de presentación—despliegue sus efectos o esté vigente.

No lo entendió así el Registrador, implicado en el recurso, según se desprende de su actuación. Los hechos sucedieron así (copiamos

del *Boletín*). El 3 de junio de 1962 se presentó un Mandamiento, ordenando anotación preventiva de demanda por D. M. contra D. L., cuya anotación no pudo tener efecto por apreciarse algunos defectos subsanables, tomándose en su lugar la de suspensión, que lleva fecha 26 de diciembre de 1962. Tal anotación de suspensión, aunque lo omite el funcionario en su informe, del escrito de impugnación, entresacamos que se convirtió o quedó definitiva el 4 de marzo de 1963 por subsanación de defectos. Esto aclarado, el 2 de marzo de 1967—seguimos al Registrador—se presentó otro mandamiento, en el que se ordenaba la prórroga por cuatro años de la anterior anotación. Al margen de este asiento se puso una nota denegando la prórroga pretendida por haber caducado su vigencia al transcurrir los cuatro años que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto que la fecha de la anotación es de 26 de diciembre de 1962. El 3 de marzo de 1967 se presentó por D. L. como dueño de la finca gravada, escrito, solicitando la *cancelación* por caducidad de la repetida anotación, a lo que accedió el Registrador, consignando a su margen la siguiente nota: «Cancelada la anotación preventiva a que se refiere el asiento adjunto por haber transcurrido su vigencia, con arreglo a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, *puesto que la fecha del asiento es la de 26 de diciembre de 1962.*»

Ahora bien, si tenemos en cuenta que, como señalamos en la nota (1) de nuestra glosa a la Resolución de 15 de abril de 1968, como conforme a la de 5 de marzo de 1959, *la caducidad opera automáticamente*, es acaso superfluo extender nota alguna en que la misma se refleje. Estas caducidades, como allí expresábamos, habrá que entenderlas siempre que entre las dos anotaciones: la primitiva y la de prórroga, o su petición, mejor dicho, no se interponga el asiento de presentación, estando en vigor la primera.

Es sin duda por lo que el Registrador, implicado en el recurso en momento alguno, invoca que se pueda discutir sobre un asiento inexistente (o cancelado), sino que, con razones muy estimables, rebate desde el punto del cómputo del tiempo al recurrente, y en su alzada sobre la decisión presidencial, apostilla muy atinadamente que, con el criterio de la misma, los documentos defectuosos ven ampliado, por el tiempo empleado en la subsanación, el plazo de vigencia del asiento que causaron con ventaja sobre los perfectos.

Serenamente enfocada la cuestión por nuestro Ilustrado Centro, creemos ver resplandecer en su doctrina el espíritu de la reforma, que modificó el artículo 199, 2.º, del Reglamento Hipotecario, no tan desdichada en este punto como estima Roca SASTRE, por lo que nos ratificamos en lo que expusimos sobre la misma en la nota 13, página 733, año 1960, de esta REVISTA (*El pensamiento de Ramon Maria Roca Sastre sobre la reforma del Reglamento Hipotecario*).