

**RESOLUCIONES DE LA
DIRECCION GENERAL
DE LOS REGISTROS Y
DEL NOTARIADO**

Dirección General de los Registros y del Notariado

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA,
Letrado del M. de Justicia,
Registrador de la Propiedad.

RESOLUCION DE 22 DE OCTUBRE DE 1952

Principio de prioridad

En escritura de 16 de noviembre de 1948, inscrita el 4 de enero de 1949, se hipotecó determinada finca, atribuyendo al acreedor la facultad de ejercitar las acciones de ella derivadas, incluso antes del plazo pactado, caso de impago de contribución, intereses o prima de seguro. Y en autos ejecutivos ordinarios promovidos contra el mismo deudor, en distinto Juzgado, el 6 de marzo de 1950 y por distinto acreedor, se decretó embargo de los bienes de aquél, practicándose la anotación preventiva correspondiente a la finca hipotecada el día 14 de marzo del mismo año. Despachada ejecución, ésta fué adjudicada al actor del procedimiento ordinario, en auto de 22 de septiembre siguiente, presentado en el Registro el 16 de octubre.

Por su parte, el acreedor hipotecario promovió el 21 de marzo de 1950 procedimiento adecuado a la ejecución de su despacho, adjudicándose la finca a un licitador el 4 de octubre siguiente y otorgándose la correspondiente escritura de venta el 14 del mismo mes, para ser presentada en el Registro el 19.

En vista de los asientos de presentación de ambos documentos, el Registrador se niega a inscribir el testimonio del auto de adjudicación, «por resultar de los asientos del Registro el de presentación de la escritura de compraventa del día 14, otorgada «en virtud de un crédito hipotecario anterior y preferente al que motivó la referida adjudicación.

El Presidente de la Audiencia territorial ratifica la nota calificadora, e, interpuesto el recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, ésta resuelve: confirmar el auto apelado en virtud de las siguientes consideraciones:

A) *El principio de prioridad determina el cierre del Registro para los títulos contradictorios o incompatibles con los que ya fueron presentados o inscritos.*

B) *Los Registradores podrán denegar las inscripciones o anotaciones solicitadas cuando deban estimarse ineficaces, porque inmediatamente después de practicadas tengan que cancelarse sin despachar el título posterior contradictorio hasta que se hubieren agotado todos los efectos de la calificación del título anterior.*

C) *Respecto de las anotaciones preventivas de embargo derivadas de acciones personales posteriores a una inscripción de hipoteca, que tanto las normas de Derecho sustantivo como las procesales subordinan su extinción al ejercicio de la acción hipotecaria, y si bien nuestro ordenamiento carece de normas suficientes para el supuesto de que se ejerciten a la vez varios procedimientos de ejecución que afecten a la misma finca, esta omisión ha sido suplida por aplicación de la jurisprudencia dictada para el caso de títulos contradictorios presentados en el Registro al tiempo de formular la calificación de los anteriores.*

D) *La existencia del procedimiento hipotecario fué debidamente notificada*

al que lo era en el ordinario, ordenándose, a su tiempo y judicialmente, la cancelación de la hipoteca del actor y todas las demás inscripciones posteriores a la de ésta, por donde se pone de relieve lo oneroso e inútil, por su vida efímera, que habría sido la inscripción solicitada por el recurrente, cuya cancelación fué también y acertadamente ordenada por el Juez.

OBSERVACIÓN.—V. los arts. 17, 19, 20, 37, 66, 82 y regla 4.^a del 131 de la L. H.; 105, 107, 109, 111, 114, 126, regla 2.^a del 175, 233, 426 y 434 del R. H.; y Resoluciones de 5 de septiembre de 1893, 26 de julio de 1907, 16 de abril de 1910, 9 de marzo de 1942, 22 de octubre de 1945 y 31 de marzo de 1950.

RESOLUCION DE 25 DE OCTUBRE DE 1952

Doble inmatriculación a favor del mismo titular

Una Sociedad adquirió por título de expropiación forzosa dos fincas, cada una de ellas inscrita en forma duplicada y a favor de personas distintas, por lo que, ignorándose su verdadero propietario, hubo de seguirse el procedimiento expropiatorio con todas ellas, quedando depositado su importe a favor de quien correspondiera. Ambos inmuebles fueron inscritos a favor de la Sociedad adquirente, también en forma duplicada. El Registrador, en vista de una anotación de demanda vigente entre los anteriores titulares y relativa a sus respectivos derechos posibles, hizo constar en las inscripciones nuevas una reserva «acerca de lo que, en su día, resolviesen los Tribunales».

El problema que resuelve ahora la Dirección se originó al solicitar la Sociedad adjudicataria la traslación de los asientos, a fin de hacer desaparecer la doble inmatriculación de cada una de ambas fincas, y la cancelación de la reserva entrecomillada. Entendió el Registrador que ello era imposible en tanto los Tribunales no declarasen cuáles inscripciones debían prevalecer, y el Presidente de la Audiencia, partiendo de la identidad absoluta de los dos asientos relativos a la primera finca, y de que el litigio entre sus anteriores titulares sólo puede hoy referirse a su precio expropiatorio, ordena la traslación solicitada respecto a la misma y la cancelación de la aludida reserva. En cuanto al segundo inmueble declara no haber lugar a la traslación por la incoincidencia de los asientos relacionados con ella.

Apelado el auto en cuanto confirma la nota denegatoria del Registrador, la Dirección General de los Registros resuelve:

A) *La doble inmatriculación de un mismo inmueble ocasiona uno de los más graves defectos del sistema al dejar inoperantes los principales preceptos hipotecarios. Puede atribuirse a la falta de un buen Catastro y a la deficiencia de los medios identificatorios de las fincas.*

B) *El Reglamento hipotecario prevé en su art. 313 el supuesto de la doble inmatriculación a favor de personas distintas y señala el procedimiento adecuado para obviar tal anomalía, pero no contiene normas para cuando aquella se operó en favor del mismo titular, laguna que debe suplirse por analogía, mediante el traslado por certificación de los asientos modernos al registro de los antiguos con cierre de aquéllos.*

C) *Las diferencias descriptivas observadas en cuanto a una de las fincas, no pueden plantearse ahora, por cuanto en su día causaron estado en los libros hipotecarios, previa la calificación del Registrador que entonces las consideró referidas a un mismo inmueble, después de haberse seguido el procedimiento ex*

propiatorio con los dos posibles titulares registrales representados por el Ministerio fiscal.

D) *La expropiación forzosa, por su naturaleza privilegiada, da lugar a una titularidad en cierto modo originaria nacida de un acto de poder que determina la conversión del inmueble en dinero, siendo en consecuencia su precio el único objeto de litigio, al que necesariamente es ajena la entidad expropiante, que no debe quedar afectada por él ni por la reserva indebidamente practicada en la inscripción.*

OBSERVACIÓN.—V. art. 1, 39 y 40 de la L. H.; 32, 313 y 320 del R. H.; 5, 39, 40 y 43 de la Ley de Expropiación forzosa de 10 de enero de 1879; 23, 66, 72, 73 y 74 de su Reglamento de 13 de junio del mismo año; R. D. de 18 de noviembre de 1907; R. O. de 12 de mayo de 1903; S. de 20 de abril de 1934 y 20 de abril de 1950; y Resoluciones de la Dirección de los Registros de 29 de abril de 1881, 24 de enero de 1889, 9 de marzo de 1892, 11 de diciembre de 1894 y 14 de mayo de 1920.