

# LAS PROHIBICIONES JUDICIALES DE DISPONER EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## INTRODUCCION AL TEMA

Pensando en el profesional del Derecho que diariamente ha de buscar en la aplicación de las leyes, no su alcance puramente teórico, ni su entronque histórico en el ordenamiento jurídico, sino el resultado práctico de su aplicación, que es al fin y al cabo lo que al particular que le encomienda la dirección jurídica de sus asuntos le interesa, vamos a presentar un estudio crítico de las prohibiciones de disponer que tienen su origen en una resolución judicial y su reflejo en el Registro de la Propiedad por medio de la anotación preventiva.

Anticiparemos que la posición por nosotros mantenida en orden a los efectos jurídicos de tales anotaciones, e interpretación de los preceptos legales que los regulan, está en abierta oposición no solo con la que mantienen ilustres hipotecaristas y por supuesto de aquellos que tienen una visión puramente civil del problema, sino con la doctrina de la propia Dirección, de la cual como después veremos, ha derivado los preceptos reglamentarios. Y no es, que las conclusiones a que tanto unos como otros llegan, en cuanto tales, no sean ciertas, en efecto lo son, pero partiendo de una premisa que es de la que discutimos, y es élla, la del alcance del principio de publicidad en el comercio jurídico de los inmuebles.

La creación del Registro de la Propiedad y la promulgación de la Ley Hipotecaria del 61 vinieron, a llenar una necesidad que era ya largamente sentida. El Código de las Partidas que recogiendo el sistema romano de clandestinidad en materia de transmisiones inmobiliarias, trató de imponerse al sistema de publicidad rudimentario que imperaba, y que se había recogido en los Fueros Municipales, no pudo ser más fuerte que la realidad, y esa realidad era, que la seguridad de la propiedad inmueble, base de la economía nacional, exigía un régimen que garantizase suficientemente aquella.

Esta inquietud por la inseguridad que el régimen de clandestinidad lleva consigo y los abusos a que el mismo daba lugar, cristaliza en la petición que en las Cortes de Toledo de 1539 hicieron los procuradores al Emperador, solicitando la creación de un Registro en cada ciudad o villa donde «ouviere cabeça de jurisdicción». «Nos es fecha relación, decía el Emperador al aceptar la propuesta, que con ello se excusarán muchos pleitos sabiendo los que compran, los censos y tributos que tienen las heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores».

La Real Pragmática que sancionó la petición anterior no se llevó a ejecución y hemos de llegar al reinado de Carlos III para que nuevamente el Consejo de Castilla se ocupe de la cuestión y se dicte la de 31 de enero de 1768, por la cual se crearon los oficios o contadurías de Hipotecas, antecedente inmediato del actual Registro y de la ley del 61. Representaba un indudable progreso en relación con la anárquica situación anterior, pero como solo instauraba un sistema de publicidad parcial y en cuanto a determinados derechos principalmente, censos e hipotecas, no cubrió los fines propuestos. Así llegamos a la época de la codificación en que, fracasado, por razones que no hacen al caso, el proyecto de Código Civil de 1851, en cuyo libro III se incluía la regulación de las Hipotecas y Registro de la Propiedad, y sustituido el sistema de codificación total, por el de codificación parcial en forma de leyes especiales, se ordenó a la Comisión de Códigos por Decreto de 8 de Agosto de 1855 la formación de un proyecto de ley de Hipotecas o de aseguramiento de la propiedad territorial, que fué más tarde la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861.

Reconocían los autores de la Ley que, aún siendo objeto de grandes controversias la Legislación Hipotecaria, como sistema,

era urgente la necesidad de echar a tierra la obra anterior, para levantar otra más adecuada a las exigencias de la época, creando un sistema *totalmente nuevo*, ya que el entonces vigente estaba condenado tanto por la ciencia como por la razón, porque ni garantizaba suficientemente la propiedad, ni asentaba sobre bases sólidas el crédito territorial.

La innovación que la Ley Hipotecaria suponía hizo moverse a sus autores con bastante cautela y mantener un religioso respeto hacia aquello que no fué indispensable destruir. No obstante no desconocieron los sucesivos avances que en el orden técnico habría de dar la Ley, ni la meta que habría de alcanzarse. Previsión confirmada en las sucesivas reformas que la misma tuvo, ya que aquellos principios hipotecarios tímidamente formulados, fueron configurándose de manera vigorosa, hasta alcanzar el desarrollo que hoy tienen, aunque justo es reconocer que aún queda algún camino que andar para conseguir la meta.

La circunstancia de promulgarse la Ley Hipotecaria como ley especial y no integrarse a su publicación en el Código Civil del que fué excluído a última hora (el proyecto había sido realizado por don Bienvenido Oliver), a pretexto de que era una ley de aplicación general en toda España y el Código solo a territorios de derecho común (argumento no muy convincente si se tiene en cuenta que tanto el título preliminar, como el IV del libro I son de aplicación general), ha sido una rémora para el desenvolvimiento de la legislación hipotecaria. A partir de la publicación del Código Civil y no obstante que dicho Código cuando *rota* con la Ley Hipotecaria declara su respeto y sumisión a la misma (véase sino el artículo 1.537, que como disposición al título IV del libro IV, declara que todo lo dispuesto en dicho título se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determina en la Ley Hipotecaria; o el 1.473 para el caso de doble venta), se inicia una especie de guerra fría entre los mantenedores a ultranza del Código Civil y los defensores del Derecho Inmobiliario, en menor número estos últimos, y en la que de momento han de llevar ventaja los primeros; de una parte, por la circunstancia apuntada del número, y de otra, porque los civilistas a ultranza colocan a modo de *sambenito* a nuestra Ley el calificativo de adjetiva, olvidando que si en efecto existe una parte adjetiva, también existe otra sustantiva, tan sustantiva que

es derecho civil no incluido en el Código, por las circunstancias ya apuntadas.

El tiempo transcurrido desde su publicación, ha demostrado no obstante, que pese a todo, la previsión de sus autores era cierta, su progreso ha sido continuo y sus principios lejos de debilitarse se han vigorizado y puede asegurarse que de no sobrevenir cambios radicales en la organización económico-social, el Derecho Inmobiliario acabará por imponerse totalmente.

Era necesario este breve bosquejo histórico a nuestro estudio para dejar demostrado que el Registro de la Propiedad y el Derecho Inmobiliario no son meras creaciones de técnicos del Derecho, sino que vinieron a satisfacer una urgente necesidad, y son, como dice Ramos Folqués, la última palabra en el proceso histórico del Derecho de Propiedad. De ello deducimos la consecuencia, que, la interpretación de sus preceptos no ha de ser mezquina y tendente a cercenar y limitar sus efectos, sino por el contrario generosa y encaminada al robustecimiento de sus principios.

### PROHIBICIONES DE DISPONER

La prohibición de disponer es la limitación impuesta al titular de un derecho subjetivo por virtud de la cual aquel queda privado del derecho de disposición del mismo.

Distinta de la prohibición de disponer es la incapacidad del sujeto. Ambas afectan al ius disponendi, pero mientras la prohibiciones de disponer tienen un marcado carácter objetivo y derivan de causas externas al sujeto, la incapacidad tiene un carácter subjetivo y arranca de causas internas al mismo.

Desde un punto de vista registral el reflejo en los libros también es diferente, mientras la incapacidad se refleja siempre por medio de una inscripción las prohibiciones de disponer, al menos las judiciales, solo produce anotación preventiva.

Las prohibiciones de disponer se pueden clasificar atendiendo a su origen en, voluntarias, legales, administrativas y judiciales. La vigente Ley Hipotecaria recoge en su artículo 26 esta clasificación y determina en orden a su reflejo registral: las que deban su origen a la Ley, no necesitarán inscripción especial y separada y surtirán efectos como limitaciones legales del dominio. Las que deban su origen a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva. Las que tengan su

origen en la voluntad y sean impuestas por el testador donante, en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente le reconozca su validez.

El artículo 27 añade, que las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.

Las prohibiciones que tienen su origen en una resolución judicial las recoge el artículo 42 de la propia Ley, estableciendo en su párrafo cuarto que podrán pedir anotación preventiva de su derecho; el que demande el cumplimiento de cualquier obligación obtuviere con arreglo a las leyes providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

Los casos en que con arreglo a las leyes proceden tales medidas son los siguientes:

- 1).—Juicio Universal de Abintestato y testamentaria (artículo 1.030 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).
- 2).—Cuando se declare en Rebeldía al demandado (artículo 764 de la L. E. C.).
- 3).—En los casos de suspensión de pagos, concurso y quiebra.
- 4).—En los casos en que el Juez lo ordene para asegurar la efectividad del juicio (artículo 1.428 L. E. C.).

Los efectos de estas anotaciones los regula el artículo 145 del Reglamento disponiendo que las anotaciones preventivas comprendidas en el párrafo segundo del artículo 26 de la Ley y párrafo cuarto del 42, impedirán la inscripción o anotación de los actos posteriores dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación hubiese realizado posteriormente su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación.

Este precepto, nuevo en el Reglamento de 1947, recoge la doctrina que la Dirección había sentado en resoluciones diversas, entre otras, en las de 7 de enero de 1928 y 30 de enero de 1931.

Que la doctrina de dicho artículo no es del todo justa, está reconocido implícitamente por la propia Dirección que en otras resoluciones de las que más adelante nos ocupamos, había reco-

gido doctrina contraria a la que dió origen al precepto. Por nuestra parte consideramos que ni es justa ni equitativa. Presumida la buena fé tanto del tercer anotante como la del tercer adquirente, no existe una razón para que la fé pública actúe sin ninguna clase de limitaciones para este último, para el cual el Registro es exacto y completo y cuanto no se haya reflejado en el mismo no existe ni le perjudica, y en cambio el tercer anotante, siempre tiene pendiente sobre su cabeza la amenaza del que negligentemente dejó de acudir al Registro, esto en el mejor de los casos, porque si por parte del titular registral demandado; existe mala fé, siempre quedarán burlados los derechos del anotante, bastará que aquel al ser emplazado para contestar la demanda simule una venta, que en cualquier momento del pleito tendría entrada en el Registro, dejando sin efecto la anotación y convirtiéndose el Registro, en frase de González Palomino, en un burladero, con grave desprestigio de la Institución.

Difícil será al Abogado convencer a su cliente de la razón jurídica de tan irritante desigualdad. Porque resulta, que si el adquirente obrando con la normal diligencia hubiese presentado su título en el Registro, el principio «Prius tempore potior iure», hubiese impedido al anotante anotar su derecho, pero en cambio si es el anotante el que obra con la debida diligencia y confiado en que lo que proclama el Registro es la verdad, anota el suyo, entences no se produce la lógica consecuencia de su protección frente al negligente que dejó de acudir a registrar su título. Y si a todo esto añadimos que la enajenación anterior a la anotación es preparada con ánimo fraudulento, como ya lo hemos sufrido en la práctica, en el tiempo que media entre la providencia en que se ordena y la presentación en el Registro del correspondiente mandamiento, fácilmente se comprenderá que el interesado sienta una muy justa *adversión* por una Ley que con sus sutilezas y principios deja impotente al que ha obtenido un derecho mediante una resolución judicial, frente al fraude de un demandado sin escrúpulos.

Si desde un punto de vista práctico se llega a la conclusión que el precepto no es justo ni conveniente, desde un punto teórico y legal se llega a la misma conclusión, ya que la doctrina que mantiene dicho precepto reglamentario pugna con otros derivados de la propia Ley.

Las anotaciones preventivas son una consecuencia más de la

necesidad de protección que todo derecho necesita para ser efectivo.

De nada servirían las garantías procesales sin la previsión de asegurar la efectividad del fallo. En el inevitable lapsus de tiempo que media desde que se promueve la actuación del órgano judicial, hasta que con el fallo se pone fin a la misma, es necesario adoptar medidas cautelares encaminadas a evitar que se eluda la sentencia por actos propios del demandado que hagan imposible la ejecución del fallo. En este sentido dice Prieto Castro que, la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar los derechos del acreedor (cuando lo sean al pronunciarse a su favor la sentencia), regula los siguientes medios:

A).—Con el fin de prevenir la insolvencia del deudor: el embargo preventivo.

B).—Para asegurar la obligación de dar inmuebles: la intervención de la administración, y prohibición de enajenar (artículo 1.428 de la Ley Enjuiciamiento Civil).

C).—Para asegurar las obligaciones de dar o hacer, las mismas medidas del artículo 1.428 citado.

El origen de las medidas cautelares es bien remoto. Desaparecida en el Derecho Romano, después de la publicación de la Lex Poetelia, la responsabilidad de la persona, en virtud de la cual el deudor era abandonado a la vindicta de su acreedor que podía matarle o venderle y admitido que fueran los bienes y no las personas las responsables surge la prenda pretoria, procedimiento en el cual se entregaba la posesión del patrimonio completo del deudor para que el acreedor pudiera venderlo en forma global y hacerse pago de su crédito, circunstancia que se consideraba como infamante para el deudor. Este principio se dulcificó posteriormente admitiéndose en los Tribunales el procedimiento del *pignus captum ex re iudicata*, en el cual, la posesión y venta quedaba reducida a los bienes necesarios para hacer efectiva la deuda.

Del *pignus iudiciale* derivaron las hipotecas judiciales de nuestro antiguo Derecho, las cuales al publicarse la Ley Hipotecaria fueron recogidas por la misma, si bien cambiando su denominación por la de anotaciones preventivas. Hay que hacer notar no obstante, que bajo tal denominación caen también otras figuras, ya que la anotación preventiva puede tener por objeto: asegurar las resultas de un juicio (hipoteca judicial); garantizar

derechos existentes, pero no definidos, y asegurar (los efectos de un título defectuoso para que una vez subsanados puedan ser inscritos

La terminología aunque nueva tiene su origen en el Derecho Catalán donde ya en el siglo XIV la encontramos empleada para significar la inscripción que se hacía por la autoridad judicial de los bienes de delinciente (anotatio). Manifestaban los autores del cambio, que a poco que se considere los distintos casos que puede haber lugar a la hipoteca judicial se observa que si bien en algunos casos tiene carácter permanente como ocurre en el de la tutela, casi siempre se constituye para que sea respetada la administración de la justicia, asegurando el fallo. Entonces su objeto solo dura mientras dura el juicio y se ejecuta la sentencia. No crean un verdadero derecho sino que garantizan un derecho al parecer constituido pero que está controvertido y en su consecuencia su carácter es tan transitorio como el peligro que trata de evitar.

Ya hemos dicho que los autores de la Ley con su religioso respeto hacia todo aquello que no fué indispensable destruir, procuraron ajustarse a nuestro Derecho tradicional, y así en materia de hipotecas judiciales reconociendo que las que tienen por objeto asegurar el resultado de un juicio nunca tuvieron en España el carácter de tales, declararon que la anotación preventiva que tenga por objeto asegurar las consecuencias de un juicio no declaran ningún derecho, ni convierten en real lo que antes no lo era, ni gozarán de preferencia sobre los créditos contraídos por el deudor antes de practicarse la anotación.

Esta doctrina fué mantenida por el Tribunal Supremo en los casos en que hubo de pronunciarse sobre la materia, y la mantiene hoy gran parte de la doctrina, entre otros, la indiscutible autoridad que en la materia es Roca Sastre. Por nuestra parte reconocemos que desde un punto de vista dogmático y civil la posición es exacta. En lo que no estamos conformes es, que a la luz del Derecho positivo vigente pueda sostenerse y decirse lo mismo.

En efecto, en principio parece un tanto violento que la categoría jurídica de un derecho pueda cambiar por practicarse un asiento en el Registro de la Propiedad; pero creado éste para dar seguridad a la propiedad inmueble, hemos de aceptar todas las consecuencias que el sistema lleva consigo y de manera completa.

En beneficio de la buena fe del tercer adquirente se acepta unánimemente por la doctrina y derecho positivo, que el que apa-



rece como dueño en el Registro lo es en la realidad, sin que puedan afectarle situaciones no reflejadas en el mismo, con lo cual se consagra el monstruo jurídico que desde el punto de vista civil son las adquisiciones a non domino. En este caso tampoco es que el Registro altere la realidad, ni haga propietario al que ya no lo era, manteniendo dentro de su patrimonio lo que de él había salido, y sin embargo las consecuencias prácticas se producen como si realmente se hubiese producido la alteración, ya que se mantiene a todo trance la ficción de considerarlo propietario cuando realmente no lo es.

Pues, si, en beneficio del tercer adquirente de buena fé el Registro se considera verdadero y completo y se mantiene una ficción para proteger esa buena fé y con ella el tráfico inmobiliario, por qué no ha de disfrutar de la misma protección el anotante que también acude de buena fé al Registro con la pretensión de asegurarse un legítimo derecho?

Conformes que un asiento registral no puede hacer lo blanco, negro ni alterar la naturaleza que realmente tenga un derecho, pero que practicando un asiento, se modifican las consecuencias que naturalmente aquel produciría, está fuera de duda, y si se admite que así sea para el tercer adquirente, por qué no se ha de admitir para el anotante. La propiedad inscrita está sometida a las consecuencias del sistema hipotecario, y la realidad extra-registral no puede afectarla en tanto esta no se haya puesto de acuerdo con el Registro por los medios que establece la propia Ley.

El Registro debe proclamar verdades que tienen el mismo valor para todos, (de lo contrario serían verdades completas para unos: tercer adquirente, y medias verdades para otros: anotante) y ello por un principio de orden público, el de proteger la buena fé del que acude a una oficina pública.

Pero es que además desde la primitiva Ley del 61 en la que sus autores hicieron aquellas afirmaciones, hasta la actual Ley Hipotecaria media una gran distancia no ya por el tiempo transcurrido, sino por el contenido y alcance de sus preceptos. El principio mantenido por el artículo 145 del Reglamento que permite el acceso al Registro de las enajenaciones hechas con anterioridad a la anotación y representadas a inscripción con posterioridad al a misma pugna con los siguientes principios de la Ley:

1.º—Con la consideración de gravámenes que la Ley dá a las

anotaciones preventivas (véase la regla 4.<sup>a</sup> del número 2.<sup>o</sup> del artículo 131).

2.<sup>o</sup>—Con el artículo 38 que proclama categóricamente que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento.

Luego si el que aparece como dueño lo es a todos los efectos legales y se le considera como tal, para, poder incluso, disponer, también habrá que considerarlo como tal para gravar o limitar sus facultades.

3.<sup>o</sup>—Con el artículo 1.<sup>o</sup> que dispone que los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley, y relacionando este precepto con el artículo 83 de la propia Ley, que establece, que las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, llegamos al siguiente resultado: supongamos practicada la anotación y presentada con posterioridad a la misma la escritura de enajenación de fecha anterior a la de la anotación. ¿Qué pasará con dicha anotación? ¿Tiene la escritura fuerza para cancelarla? De acuerdo con los anteriores preceptos, no. El camino legal a seguir por el que pretendiera inscribir, según los mismos, sería el de acudir a los Tribunales para que se decretase la cancelación de la anotación preventiva, en razón de existir una discordancia entre la realidad jurídica y el Registro, puesto que el que sufre la prohibición de enajenar ya no era dueño cuando se decretó. Pero aún seguido el procedimiento indicado nos encontramos que la anotación prevalecería en todo caso por aplicación de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley. Declara dicho artículo, que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título onerosos de buena fé *durante* la vigencia del asiento que se declare inexacto. La interpretación de tal precepto que habla de derechos adquiridos, sin distinguir si son reales o personales y por otra parte de asientos y por tanto comprendiendo en ellos las inscripciones y anotaciones, lleva a la conclusión que los derechos del anotante adquiridos durante la vigencia registral del asiento no pueden ser atacados por la inexactitud del mismo.

Que, el procedimiento a seguir es el indicado, se deduce además

de la propia mecánica del Registro, porque presentada la escritura de fecha anterior a la anotación y dado por supuesto su despacho de acuerdo con el artículo 145 del Reglamento, tropezamos con las siguientes dificultades: en el asiento que se practique habrá que relacionar las cargas que pesan sobre la finca por mandato del artículo 9, entre las cuales el artículo 51 de Reglamento señala las anotaciones. ¿Qué diremos? ¿Qué está gravada con una anotación preventiva de prohibición de disponer? Inexacto, porque admitida la inscripción no tiene sentido tal afirmación. ¿Qué no tiene ninguna afección? También inexacto porque la anotación está viva y en tanto no se decreta su cancelación ha de producir todos sus efectos por aplicación del artículo primero. ¿Podrá cancelarlo el Registrador de oficio? tampoco por aplicación de los artículos primero y 83 ya citados.

A nuestro juicio el artículo 145 se ha producido quizá con un radicalismo excesivo ya que si no se quiso adoptar el sistema absoluto de impedir al reflejo de toda enajenación fuera anterior o posterior a la anotación, debió adoptarse una solución intermedia que al menos evitara que el deudor de mala fe pudiera a su antojo dejar inoperante un derecho que había tenido reflejo en el Registro.

Ya decíamos al comienzo, que al Abogado, como director jurídico del particular y a éste como destinatario de la norma, lo que le interesa son las consecuencias prácticas de su aplicación derivan, si esa norma le asegura plenamente sus derechos, será buena. Si la Ley en cambio deja resquicios por donde pueden defraudarse sus derechos, por muy ortodoxa que aquélla sea, no será buena ni completa.

La propia Dirección de cuya jurisprudencia ha derivado el artículo 145 ha reconocido que de la aplicación del mismo con la amplitud que se encuentra redactado, pueden derivar perjuicios, que es necesario evitar, y declarado que la anotación preventiva de prohibición de enajenar admitida por la Ley, puede en primer lugar, ir encaminada a robustecer y asegurar un mandamiento de embargo, en cuyo caso no impide la práctica de posteriores inscripciones, o puede en segundo término, reflejar una situación procesal que por motivos de *orden público* o para garantizar los resultados de un juicio universal, o en atención a los efectos retroactivos que la declaración de incapacidad de una persona puede provocar, cierra temporalmente el Registro constituye un

obstáculo impediendo y niega las ventajas de la inscripción a los títulos contradictorios de su finalidad, porque la prohibición en estos casos va dirigida más a evitar el acto ilegal o ilícito que a decretar su nulidad y de ahí la necesidad de evitar la entrada en el Registro de enajenaciones del quebrado o del presunto incapaz cuyas facultades se discuten, y que solo producirían la confusión y la inseguridad en los asientos del Registro. La consecuencia natural de estas anotaciones es el cierre de los libros hipotecarios a los documentos presentados, como si la anotación fuera verdadera prohibición inscrita, y, en fin, la atribución a la misma de una energía impediendo al asiento practicado, *que no puede ser contrarrestada por razón de la fecha anterior de los documentos presentados con posterioridad*, la cual puede ser desvirtuada por el Juez al apreciar las circunstancias del caso. En otra resolución admite la Dirección que la anotación de prohibición de enajenar en el caso de quiebra, el cierre del Registro se produce no solo para los actos del quebrado posteriores a la declaración de quiebra, sino al tiempo que alcance la retroactividad de la misma. (Rs. 8-V-43 y 7-VII-20).

Aunque las expresadas resoluciones que hemos recogido son anteriores al Reglamento del 47 y por consiguiente al artículo 145, no se olvide que dicho artículo deriva de lo que la propia Dirección sostuvo en otras resoluciones, y que por tanto supone un verdadero reconocimiento por parte de la misma, de que no puede sentarse de un modo radical el principio de dar entrada a todos los títulos anteriores.

Para completar el estudio de los actos dispositivos del titular, vamos a distinguir dos grupos de actos dispositivos: los realizados voluntariamente por el deudor y los que deben su origen a una enajenación forzosa.

ACTOS DISPOSITIVOS VOLUNTARIOS.—Las enajenaciones realizadas por el titular pueden tener lugar en uno de estos cuatro momentos:

A).—Enajenaciones realizadas con anterioridad a la demanda y a la práctica de la anotación preventiva. Serán perfectamente inscribibles, pues aun no se produjo el cierre del Registro.

B).—Enajenaciones realizadas con posterioridad a la interposición de la demanda pero con anterioridad a la anotación. A estas anotaciones debía impedirle el ingreso en el Registro, no obstante con arreglo al Reglamento son inscribibles.

C).—Enajenaciones posteriores a la demanda y a la anotación. El cierre del Registro para estos actos es total.

D).—Enajenaciones posteriores a la demanda y a la anotación pero basadas en asientos anteriores a la anotación, son inscribibles en todo caso, pero a nuestro juicio, debían estar condicionadas a que la enajenación se hubiese efectuado en el tiempo y con las condiciones que hubieran tenido lugar de no existir la anotación preventiva, con ello se aleja la posibilidad del fraude.

ENAJENACIONES FORZOSAS.—Respecto de las que tengan lugar en los casos enumerados en supuesto anterior bajo los apartados A, B y D nos remitimos a lo ya dicho. Ahora bien, respecto a las enajenaciones realizadas por la Autoridad Judicial después de practicada la anotación de prohibición de enajenar, se ha planteado el problema de si deben tener o no, entrada en el Registro habida cuenta el origen de las mismas. La redacción del artículo 145 parece excluir de su regulación las enajenaciones forzosas y la Dirección en resolución de 7 de julio de 1900, admitió la inscripción de tales enajenaciones, pero posteriormente en otras, ha sostenido que la práctica de la anotación impide la inscripción de cualquier enajenación sea voluntaria o judicial, doctrina que a nuestro juicio es la exacta. La Rica, por su parte, al tratar del particular distingue el interés que se trata de servir. Si el interés es privado como en el caso de ejecución a favor de un acreedor, la anotación cierra el Registro. Si el interés es público, caso de la expropiación forzosa, será inscribible la enajenación siempre que se acredite el aseguramiento del importe de la indemnización en favor del acreedor; claro que en este caso lo que realmente se dá es, una sustitución de la garantía del anotante por haber cambiado la naturaleza de los bienes sobre los que recaiga la anotación.

En resumen, y como conclusión a nuestro estudio diremos que el artículo 145 del nuevo Reglamento Hipotecario representa un avance, por cuanto ha venido a llenar una laguna legislativa, pero a nuestro modo de ver no lo ha hecho con toda la fortuna que era de esperar.

Si no se quiso dar a la anotación el alcance de un cierre absoluto del Registro, al menos se pudo adoptar una solución intermedia que impidiera que el fraude pueda tener la puerta abierta en el Registro de la Propiedad.

Hay un momento que permite determinar si no con seguridad, sí al menos con preesunción de verosimilitud bastante grande, si el acto dispositivo lleva el sello del fraude, o no. Ese momento es el de la interposición de la demanda. Los actos realizados por el deudor con posterioridad a ser demandado tendentes a disminuir su patrimonio, son más que sospechosos de fraude y por tanto hay que mirarlos con recelo impidiendo que los mismos se reflejen en el Registro y causen un daño al acreedor.

Para nuestro modo de ver y desde un punto de vista práctico el cierre del Registro, que solo tiene carácter de provisional, debía ser, absoluto a todo acto de enajenación, pero mientras así no sea, abogamos por una reforma del actual artículo en el sentido de que se declare el cierre a todo acto de enajenación realizado con anterioridad a la anotación preventiva, o como consecuencia de asientos practicados con anterioridad, pero *posteriores a la interposición de la demanda*, con ello se habrá dado profundo sentido práctico a este precepto y evitado que el Registro se convierta en instrumento de protección al más astuto y de burla al más bueno.

RAMÓN ALBA FERNÁNDEZ DE CAÑETE  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD