

INFORMACION LEGISLATIVA

A cargo de JOSE M.^a AMUSATEGUI, RAFAEL IZQUIERDO y JOSE LUIS LLORENTE.

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

COSAS INDIVISIBLES: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: *Se concede al Ministerio de Agricultura la facultad de reducir, en casos excepcionales, los límites mínimos establecidos por el Decreto 25 marzo 1955. Se reduce a un año el plazo para ejercitar el derecho de adquisición por los colindantes cuando el acto que la origina ha sido inscrito en el Registro. (Presidencia. Decreto 22 septiembre 1955; B. O. del 7 de octubre).*

A. EXPOSICIÓN. 1. Facultad del Ministerio de Agricultura: Cuando se trata de terrenos de valor excepcionalmente elevado en relación con su superficie, por estar dedicados al cultivo de árboles, arbustos o plantas especiales, podrá, a propuesta de las Comisiones creadas por el art. 2.º, Decreto 25 marzo 1955 (1) previo informe del servicio de Concentración Parcelaria y adoptado la forma de Orden, publicada en el B. O., reducir los límites mínimos establecidos en el citado Decreto (art. 1.º).

2. Obligaciones de los notarios y registradores: Al autorizar o inscribir documentos que den lugar a fincas inferiores a la mitad mínima, harán constar en el título y en la inscripción el derecho de los colindantes para adquirir dichas parcelas (2) (art. 2.º).

3. Plazo para ejercitar el derecho de adquisición de los colindantes: Cuando se hayan inscrito los documentos, conforme a lo expuesto en el párrafo anterior, el plazo se entenderá reducido a un año a contar desde la fecha de la inscripción (3) (art. 3.º).

OBSERVACIONES: 1. El problema difícil de las unidades mínimas se plantea al tratar de fijarlas de un modo general. Se ha optado por un sistema, que pudiera llamarse mixto, en que el legislador determina los límites máximos y mínimos (4) dentro de los cuales se mueve la Administración discrecionalmente. Sin embargo, la realidad ha mostrado la inconveniencia del límite mínimo inflexible, y por ello el presente Decreto permite, por vía de excepción, rebajarlo en ciertos casos concretos.

2. En cuanto al plazo de cinco años para ejercitar el derecho de adqui-

(1) Vid exposición de este Decreto en ADC, t. VIII, f. II, pág. 538.

(2) Este derecho de adquisición fué creado por el artículo 3.º, Ley 15 julio 1954; vid ADC, t. VIII, f. I, pág. 186. También artículo 5.º, D. 25 marzo 1955.

(3) El citado artículo 5.º de la Ley 15 julio 1954 establecía un plazo de cinco años, a contar desde la segregación indebida.

(4) V. artículo 1.º, D. 25 marzo 1955.

sición que marcaba la ley 15 julio 1954, ya apuntábamos en nuestras observaciones a esta ley, que resultaba excesivo. Ahora se trata de paliar el inconveniente, pero por un cauce irregular. Por ello, si elogiable es el intento del Decreto en este punto, ha de reconocerse su ineficacia formal por la desigualdad de rango de las dos normas que se enfrentan, debiendo prevalecer el criterio de la ley. Sólo cabría su modificación por vía de Decreto si la misma ley, previéndolo, hubiera delegado en la Administración facultades de reforma. Pero lo cierto es que el artículo 8.º de la misma sólo autoriza al Poder ejecutivo para reglamentar su «cumplimiento y aplicación» (la típica *legis executio*) (5).

3. El problema de la calificación y efectos de los actos que contradigan la prohibición de formar unidades inferiores a la mínima, es más de la ley que de este Decreto. Desde luego, no se aplica la nulidad del art. 4.º C. c. y la sanción existe en conceder el derecho la adquisición a los colindantes.

5. Por último, cabe preguntarse qué sucederá cuando los notarios y registradores no cumplan con la obligación que en este Decreto se les impone. En cuanto a la inscripción por aplicación del artículo 30 Ley Hipotecaria (en rel. con art. 9.º L. H.), no implicará su nulidad (6) (J. A.).

II. Derechos reales.

1. CONCENTRACION PARCELARIA: COSAS INDIVISIBLES: *Se establece junto a la unidad mínima de cultivo la unidad tipo de aprovechamiento.*

EXPEDIENTE DE LA CONCENTRACIÓN: EXPEDIENTE «UNIVERSAL» DE DOMINIO: *Se establece un procedimiento para la determinación de las situaciones jurídicas de las parcelas comprendidas dentro del perímetro de la zona a concentrar; se atribuyen al Estado las fincas sin dueño conocido y las tierras que resulten sobrantes.*

ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS: *Se concede en determinadas condiciones el derecho de rescisión de sus contratos a los arrendatarios y aparceros.*

RELACIONES CON EL REGISTRO: INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA CONCENTRACIÓN: *Se determinan las posibilidades de los titulares registrales en el expediente universal de dominio, así como después de la reorganización de la propiedad y la situación especial de los derechos que no implican facultad de poseer.*

CIERRE DEL REGISTRO: *Se produce respecto a los títulos aún no presentados relativos a las fincas situadas en la zona a concentrar y una vez determinado su perímetro.*

INSCRIPCIONES QUE PRODUCE LA CONCENTRACIÓN: *Se suspenden sus efectos respecto a terceros si las parcelas de procedencia están inscritas a nombre de personas distintas aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento. Se regula la función calificadoradora determinando las causas de denegación o suspensión de la inscripción y atribuyendo personalidad para recurrirla al Servicio de Concentración Parcelaria. (Ley de 20 de julio de 1955; B. O. del 21.)*

(5) V. artículo 17 Fuero de los Españoles, artículo 17 L. 30 enero 1938, y artículos 7.º y 8.º L. O. P. J. de 23 septiembre 1870.

(6) El artículo 30 sólo establece la nulidad por falta de los requisitos del artículo 9.º, entre los que, naturalmente, no está la exigencia del Decreto. Por otra parte, la publicidad de la Ley supera a la del mismo Registro, así que ésta no es necesaria para que se produzcan efectos frente a terceros.

A. EXPOSICIÓN. 1.º Unidades mínimas de cultivo y unidades de tipo de aprovechamiento. En las zonas sujetas a concentración parcelaria y con independencia de la unidad mínima de cultivo el Ministerio de Agricultura, a propuesta del Servicio de Concentración Parcelaria, fijará la extensión de las unidades tipo de aprovechamiento agrícola con medios modernos de explotación según las características de cada zona. Estas unidades tipo serán jurídicamente indivisibles y sólo se atribuirán a los propietarios participantes en la Concentración Parcelaria que aperten a la misma una superficie igual o mayor que la señalada a la unidad tipo los cuales «podrán solicitar», que se les adjudiquen siempre que ello sea posible, tantas unidades tipo como permita su aportación, con preferencia para los que ofrezcan la constitución de mayor número de unidades tipo. (artículos 3.º y 4.º)

Una vez realizada la concentración parcelaria, las fincas de extensión igual o inferior a la fijada para la unidad mínima de cultivo tendrán la consideración de cosas indivisibles y la parcelación de predios de extensión superior a dicha unidad sólo será válida cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a ella, salvo los casos previstos en la ley de unidades mínimas de cultivo. Cuando se trata de unidades tipo sólo se admitirá la división cuando lo autorice excepcionalmente el Consejo de Ministros a propuesta del de Agricultura y en casos particulares (art. 23). Según establece el artículo 30, «serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a terceros los actos o contratos, sean o no de origen voluntario por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el artículo anterior». El Servicio de C. Parcelaria tendrá personalidad y acción para instar dicha nulidad, tramitándose la demanda por el procedimiento de los incidentes. (art. 32).

2. Declaración de situaciones jurídicas en la zona sujeta a concentración. Tan pronto como se publique el Decreto de Concentración de cada zona se determinará previamente a la toma de posesión de las nuevas fincas, «la situación jurídica de las parcelas» comprendidas dentro del perímetro de la zona a concentrar, procurando las Comisiones Locales que dicha situación coincida con la realidad. A este efecto se emplazara a los que tengan su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad o a las personas que traigan causa de los mismos para que dentro del plazo de treinta días y si apreciaren contradicciones entre el contenido de los asientos que les afecten y la atribución de propiedad u otros derechos provisionalmente realizada como consecuencia de la investigación puedan formular oposición ante la Comisión Local aportando certificación registral de los asientos contradictorios, y en su caso, los documentos que acrediten al contradictor como causahabiente de los titulares inscritos, apercibiéndoseles de que si no lo hacen dentro de aquel plazo se declarará el dominio de las parcelas y sus gravámenes o situaciones jurídicas en la forma que se publica al efecto de su inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 8.º) Por otra parte, siempre que antes de la declaración del dominio de las parcelas y de la relación de gravámenes y otras situaciones jurídicas llegue a conocimiento de la Comisión Local la existencia en algún caso concreto

de una discordancia entre el Registro y los resultados de la investigación en curso, se habrá de proceder en la forma que determina el art. 10. es decir, solicitar certificación registral del asiento correspondiente, y comprobada la contradicción citar personalmente, y por una sola vez, al titular registral o a sus causahabientes o por edictos si su paradero fuere desconocido. El así citado puede formular oposición durante los treinta días siguientes a la citación.

Las fincas sin dueño conocido y las tierras que resulten sobrantes conforme el proyecto de concentración, se considerarán pertenecientes al Estado (art. 11).

Cuando el aprovechamiento del suelo de una parcela de procedencia corresponda a persona distinta de la facultada para aprovechar el suelo o arbolado, se considerará a ambos titulares a efectos de la concentración como dueños proindiviso en proporción al valor de sus derechos determinados conforme a la Ley de Expropiación forzosa, y la división de aprovechamientos no se trasladará a la finca de reemplazo (art. 12).

Los arrendatarios aparceros tendrán derecho a la rescisión de sus contratos sin pagar indemnización, en el caso de que no les conviniera la finca de reemplazo donde hayan de instalarse. Este derecho sólo será ejercitable dentro del mes siguiente a la publicación del Proyecto de Concentración (art. 14).

3. Relaciones en el Registro.

a) Inscripciones anteriores a la concentración y situación de los derechos que no implican facultad de poseer. Los titulares registrales de dominio u otros derechos reales que no hayan sido citados personalmente, de acuerdo en lo dispuesto en el artículo 10, conservarán durante cinco años, y con efecto respecto de terceros, el derecho de instar la traslación de su situación registral a la finca de reemplazo correspondiente pudiendo pedir anotación preventiva de su solicitud y regulando la ley un procedimiento abreviado para el supuesto de falta de acuerdo entre las partes. Si la traslación se pide pasados cinco años, no perjudicará a tercero que reúna los requisitos del artículo 34 L. H. (Regla segunda del art. 20).

Se hará constar en la inscripción de la finca de reemplazo que queda ésta afectada por las situaciones registrales de las parcelas de procedencia, conforme se desprende de la regla anterior (Regla 3.^a).

Los asientos relativos a las parcelas de procedencia no tendrán más valor que el reconocido en esta ley (Regla 4.^a). Los titulares de las fincas de reemplazo pueden por el procedimiento abreviado de la regla 2.^a y en cualquier tiempo provocar la declaración inscribible en el Registro, de que la finca en cuestión está libre de gravámenes o de que pertenece al solicitante en virtud del título legítimo a efectos de reanudación de tracto. Por el mismo procedimiento, el juez podrá declarar en su caso que en los asientos registrales de las parcelas de procedencia no hay nada que se oponga a la titularidad registral atribuida a las nuevas fincas, haciéndose constar tal declaración en el Registro de la Propiedad con plenitud de efectos respecto a terceros (Regla 5.^a).

Los acuedos con trascendencia hipotecaria que recaigan en expedientes de concentración producirán efectos meramente registrales, sin juzgar definitivamente sobre los derechos. Los antiguos asientos coconservarán su valor probatorio en el juicio correspondiente si fuera promovido (art. 21).

b) Cierre del Registro. Una vez determinado el perímetro de la zona a concentrar se pondrá en conocimiento del registrador de la propiedad, quedando cerrado el Registro respecto a los títulos aún no presentados relativos a las fincas situadas en dicha zona. En las certificaciones que expida relativas a las mismas indicará la existencia del procedimiento de concentración (art. 7.º).

c) Inscripciones que produce la concentración y suspensión de sus efectos. Todas las fincas de reemplazo serán inexcusablemente inscritas sin que en el asiento se haga referencia salvo los casos especiales determinados en la presente ley a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aunque estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas a quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de terceros hasta transcurridos cinco años desde su fecha (Regla 1.ª del artículo 20).

Calificación. Sólo se podrá denegar o suspender la inscripción por incompetencia de los órganos, inadecuación del procedimiento, inobservancia de las formalidades extrínsecas de los documentos presentados y obstáculos que surjan del Registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas. El Servicio de C. Parcelaria tendrá personalidad para recurrir gubernativamente contra la calificación registral y conforme a los trámites de la Ley Hipotecaria y su Reglamento (Regla 6.ª del art. 20).

B. OBSERVACIONES: 1. Junto a la unidad mínima de cultivo y con independencia de ella se crea un nuevo medio para lograr la concentración y conservación, es decir, la unidad tipo de aprovechamiento. Respecto de ambas el artículo 29 reitera lo que para la primera ya estableció el artículo 9.º de la Ley de 20 de diciembre de 1952, o sea, la indivisibilidad. Dado el carácter voluntario que le asigna el artículo 4.º, parece seguro el afirmar que la finalidad económica ha predominado sobre la de tipo social. La nulidad que sanciona el artículo 30 es, según parece, desprenderse de sus términos, una nulidad de pleno derecho (cfr. art. 4.º C. c.). Finalmente, hay que preguntarse cuál será la eficacia de dicho precepto frente a las situaciones de hecho contrarias a él y que significará el tiempo para dichas situaciones.

2. Respecto a la situación del oponente fundado en el Registro y más concretamente a como se le considerara en la declaración definitiva de las situaciones jurídicas de la zona sujeta a concentración, habrá que atender al artículo 10 y, en consecuencia, la declaración que con respecto a las fincas se formule en su día en el acta de Reorganización de la propiedad, expresará la situación registral acreditada por el oponente y la situación real resultante de la investigación, sin perjuicio de las normas establecidas sobre parcelas litigiosas en el caso de que el oponente ejercitase judicialmente su derecho.

3. Probablemente han sido las dificultades económicas y de tiempo, así como la no correspondencia del Registro con la realidad jurídica actual, ni siquiera en las fincas inscritas, y la difícil identificación de estas mismas fincas, las causas que han motivado la desconsideración hacia el Registro de la Propiedad cuando parecía lógico que las Comisiones Locales utilizasen, sobre todo este Registro, destinado a manifestar a todos los:

efectos la titularidad sobre la propiedad inmobiliaria. Esto puede agravar el mal de la doble inmatriculación, pues será difícil saber cuáles fincas de las ya inmatriculadas están sujetas a concentración.

4. Tiene interés particular en la Ley que se comenta el artículo 11 (atribución al Estado de las fincas sin dueños conocidos y de las tierras sobrantes), pues reitera y modifica a la vez, aunque para este único supuesto (concentración parcelaria) lo establecido en los artículos 1.º, núm. 1.º y 6.º de la Ley de Mostrencos de 16 de mayo de 1835, ya que no es necesario pedir al juez la posesión real corporal.

El artículo 12 (división en una parcela del aprovechamiento del suelo y el del vuelo o arbolado), también sólo «a efectos de la concentración», entiende que hay proindivisión con lo que recoge el criterio jurisprudencial mantenido en sentencias de 9 de marzo de 1893, 9 de julio de 1903 y 6 de julio de 1920 (1).

El artículo 14 concede como único derecho a los arrendatarios y aparceros a quienes no convenga la finca de reemplazo el de pedir la rescisión de sus contratos sin pagar indemnización, dentro del mes siguiente a la publicación del proyecto de concentración. Evidentemente es más justa la solución que frente a situaciones análogas adoptó el artículo 44 en relación con el 1.º de la Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954.

5. Se ha modificado ampliamente la regulación anterior de la inscripción, conviniendo destacar que mientras conforme al artículo 7.º de la Ley de 20 de diciembre de 1952 los asientos de inmatriculación practicado respecto a poseedores que careciesen de título de propiedad quedarían sujetos en cuanto a suspensión de efectos respecto a tercero al artículo 207 L. H., ahora el plazo se eleva a cinco años, lo cual acaso no esté justificado por el expediente universal de dominio, pero siempre producirá efectos frente a terceros el posible traslado durante cinco años de los antiguos asientos. También ha sufrido modificaciones el régimen de calificación que, según establecía el artículo 52 de la Orden de 22 de noviembre de 1954, se extendía únicamente a la competencia de las comisiones y formalidades extrínsecas de los documentos con un régimen especial cuando se apreciaren defectos u obstáculos registrales; además, era la Comisión Local la que podía recurrir contra la calificación. (R. I.)

2 CONCENTRACION PARCELARIA: Se aprueba el texto refundido de las leyes de concentración parcelaria. (Decreto 10 de agosto de 1955; B. O. del 26 de septiembre.)

A. EXPOSICIÓN: Régimen jurídico. Se dicta el presente texto refundido en cumplimiento de lo ordenado en la Disposición final de la Ley de 20 de julio de 1955. Conforme al artículo 68 «quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a lo preceptuado en esta ley», y por el 67 se faculta a los Ministerios de Agricultura y Justicia para dictar conjuntamente las normas complementarias, observándose entretanto las reglas contenidas en la Orden de 22 de noviembre de 1954, mientras no resulten modificadas por las que se contienen en la presente ley.

B. OBSERVACIONES: 1. Se han recogido en el presente texto refundido preceptos de las leyes de 20 de diciembre de 1952 y 20 de julio de 1955; del Decreto-ley de 5 de marzo de 1954, y de las Ordenes de 2 de julio de 1953 y 22 de noviembre de 1954.

2. La fórmula derogatoria empleada plantea problemas análogos a los que suscitó idéntica fórmula del texto refundido de la Ley de lo Contien-

(1) Véase CASTÁN: *Derecho civil, común y foral*, t. II, pág. 300, 7.ª edición.

cioso administrativo (1): 1.º Al no derogar expresamente las leyes anteriores que al parecer viene a sustituir (como por ejemplo hicieron el Código penal de 1944 y la Ley Hipotecaria de 1946), obliga a examinarlas para ver si se oponen a lo preceptuado en el texto refundido, el cual viene a perder así gran parte del valor que debía tener. Desde luego, parece indudable que aquellos preceptos de las leyes anteriores que no se recojan, pero que tampoco se opongan, habrá que estimarlos vigentes. 2.º Acaso más grave es el problema en aquellos casos en que el texto refundido se aparta de los preceptos que refunde y los contradice (así, por ejemplo, el artículo 13 respecto al 15 de la ley de 1955), pues es evidente que la autorización no es suficiente para justificarlo. (R. I.)

3. HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: *Se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento. (Decreto de 17 de junio de 1955; BB. OO. del 17 de julio y 29 de agosto.)*

A. EXPOSICIÓN: 1. Régimen jurídico. Según establece la disposición final en todo lo no previsto en la Ley de 16 de diciembre de 1954 y en el presente Reglamento, «se aplicarán subsidiariamente las normas de la legislación hipotecaria, en cuanto sean compatibles».

Entrada en vigor. La Ley y el Reglamento empezarán a regir el día 15 de agosto de 1955.

2. Registro de Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento. Conforme al artículo 67 de la ley, se crea el Registro de Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento bajo la dependencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado (art. 1.º).

A) *Funcionarios*.—Los registradores de la Propiedad (art. 2.º).

B) *Libros*.—En el Registro se llevarán los libros siguientes: 1.º Libro Diario de Presentación de Documentos. 2.º Libro de Inscripción de Hipoteca mobiliaria. 3.º Libro de inscripción de Prenda sin desplazamiento. 4.º Libro de Estadística. 5.º Libro de Honorarios. 6.º Libro Inventario. Además se llevará un fichero para índices y los legajos, libros y cuadernos que los Registradores juzguen convenientes para el mayor servicio de la oficina (art. 3.º). Los artículos 4.º a 12, determinan los requisitos y características de cada uno de los libros.

3.º *Titulos*. El art. 13 remite en cuanto a los títulos que se inscribirán o anotarán a los artículos 68 y 70 de la ley, además de aquellos de adquisición de bienes muebles susceptibles de hipoteca, cuyo precio se hubiere aplazado y garantizado con pacto de reserva o de resolución de dominio, siempre que consten en escritura pública.

Todos los títulos contendrán, además de las circunstancias exigidas por la Ley, las que según el Reglamento deben hacerse constar necesariamente en la inscripción o anotación (art. 14).

4. *Asientos*.

A) *De presentación*.—Los artículos 55 y 56 recogen con pequeñas variaciones lo establecido en los artículos 248 a 250 L. H.

(1) Véase E. GARCÍA DE ENTERRÍA: "Sobre un texto refundido de la legislación contencioso-administrativa", en *R. de Administración Pública*, núm. 6.º (1951), págs. 279 y sigs., y J. GONZÁLEZ PÉREZ: "El texto refundido de la Ley de lo Contencioso-administrativo", en la misma revista, núm. 7.º (1952), páginas 193 y sigs.

B) *Inscripciones.*—a) De hipoteca. Hay que distinguir: extensa (arts. 15 y 16), concisa (art. 17), las especiales de los artículos 19 a 25 y la de transmisión del crédito hipotecario (el art. 18 remite a la legislación hipotecaria, y el 27, a la vez que ordena la notificación notarial al deudor, exige que dicha notificación se haga constar en la inscripción, exceptuando la transmisión de créditos al portador garantizados con hipoteca).

b) De prenda sin desplazamiento. Se regula en los artículos 29 a 33.

C) *Anotación preventiva.*—a) Se anotarán preventivamente: 1.º Demandas en que se reclama la propiedad de bienes hipotecables o créditos garantizados con hipoteca mobiliaria o la nulidad, rescisión, revocación, resolución o cancelación de los actos inscritos. (En cuanto a los requisitos de esta anotación, el artículo 35 es sustancialmente idéntico al 139 R. H. (Circunstancias: Art. 37 núm. 3.))

2.º Documentos susceptibles de inscripción o anotación que adolezcan de defecto subsanable, si media petición de parte interesada. (Circunstancias: Art. 37, p.º 1.º)

3. De embargo y sus cancelaciones. Se practicarán en virtud de providencia dictada por el juez o Tribunal que conozca del procedimiento. El mandamiento por duplicado será expedido por el juez o Tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro competente, al cual exhortarán los demás jueces o Tribunales. Inserción literal de la provincia en el mandamiento, fecha y circunstancia de ser firme. Devolución por el registrador de un ejemplar con la nota que proceda y conservación del otro en el legajo correspondiente con nota idéntica. Análogas formas se observarán para anotar los embargos decretados en procedimientos administrativos de apremio. Especialidad cuando se embarguen diferentes bienes. (Circunstancias de la anotación: Arts. 34, 36 y 37, núm. 2.)

4.º Cualesquiera otros documentos que fuesen anotables con arreglo a las leyes.

b) Como normas comunes a todos ellos, hay que señalar:

1.º Cualquiera anotación preventiva podrá abrir folio independiente cuando afectase a bienes susceptibles de hipoteca o prenda, si tales bienes no figurasen hipotecados o pignorados. Si lo estuviesen, las anotaciones se practicarán a continuación de las inscripciones existentes, señalándose siempre al margen con letras por orden alfabético (art. 39).

2.º Caducidad de las anotaciones. Respecto a la anotación por defecto subsanable, el artículo 38 recoge los plazos de sesenta y ciento ochenta días del artículo 96 L. H., pero la prórroga «será concedida por el registrador a solicitud escrita y razonada del interesado».

La anotación judicial, conforme al mismo artículo 38, caducará a los tres años de haberse practicado, pudiendo prorrogarse hasta la terminación por sentencia firme del procedimiento en que se hubiese decretado, a no ser que se consigne el crédito asegurado. Esta prórroga será concedida en virtud de providencia del juez o Tribunal que haya ordenado la anotación.

D) *Cancelación.*—a) Causas de cancelación total o parcial de las inscripciones:

1.º Consentimiento del titular de la hipoteca o prenda o de sus causahabientes manifestado en escritura pública cuando se trate de hipoteca y en escritura pública o documento autorizado por agente de Cambio y Bolsa o corredor de Comercio cuando se trate de prenda.

2.º Resolución judicial cuando proceda la cancelación y no consienta en ella aquel a quien perjudique.

3.º Caducidad del asiento. En cuanto a la hipoteca, se señala a los seis años de la fecha de vencimiento de la obligación garantizada; y en cuanto a la prenda, a los tres desde la misma fecha.

4.º Extinción total del bien hipotecado.

5.º Extinción del derecho asegurado (art. 40 y 42, a 44).

b) Causas de cancelación de la anotación preventiva: 1.º Absolución del demandado, desistimiento del demandante o caducidad de la instancia si es anotación de demanda.

2.º Alzamiento de embargo o enajenación, o adjudicación en pago de los bienes anotados si la anotación es de embargo.

3.º Renuncia de la persona a cuyo favor se hubiese tomado la anotación.

4.º Caducidad conforme al artículo 38.

5.º Conversión en inscripción de la anotación por defecto subsanable si se presentasen dentro del plazo de su vigencia los documentos acreditativos de la subsanación (arts. 46 y 47).

c) Causas de cancelación de las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial. Sólo se cancelarán por resolución judicial firme, salvo lo dispuesto en los artículos anteriores (art. 41).

d) Las circunstancias de la inscripción de cancelación se determinan en el artículo 48.

E) *Notas marginales*.--Se hará constar así el cumplimiento de condiciones suspensivas, la prórroga del plazo de vencimiento de la hipoteca y los pagos parciales de la deuda garantizada cuando no se haya otorgado cancelación parcial. Por el contrario, las demás modificaciones de la hipoteca que produzcan novación total o parcial del contrato inscrito se harán constar por medio de una nueva inscripción (art. 28).

B. OBSERVACIONES: 1. Se ha dictado el Reglamento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la ley, es decir, «dirigido exclusivamente a la organización del Registro» y «con un contenido puramente formal y aun administrativo en su casi totalidad». Dedicados los artículos 67 a 80 de la ley a la regulación del Registro en la parte que pudiera llamarse sustantiva, el Reglamento viene a completar dichos preceptos y a repetirlos en algún caso (así, el párrafo segundo de artículo 74 de la ley, reproducido en el artículo 30, párrafo primero del Reglamento, el art. 75, párrafo primero, en el 24; el 76 en el 26, que lo desarrolla ampliamente, y el 79 en el 42, párrafo primero) (1). Es de señalar que el artículo 77 de la ley se remitía en cuanto a la cancelación de las inscripciones a lo establecido en los artículos 82 y 83 L. H., pese a lo cual el título IV del Reglamento contiene una amplia regulación a dicha materia.

(1) Una vez más (v. ADC, tomo VIII, fascículo 2.º, pág. 563) hay que señalar la falta de economía legislativa que preside toda esta regulación.

2. Respecto a la entrada en vigor, el Decreto-ley de 15 de abril de 1955 (2) prorrogó por cuatro meses la autorización que al Gobierno concedía la disposición adicional cuarta de la ley para determinarla, y ahora el Decreto aprobatorio del Reglamento en el artículo 2.º la señala en el 15 de agosto de 1955.

3. Es interesante destacar que el artículo 38, frenando el automatismo del artículo 86 L. H., que puede dar lugar a la caducidad de la anotación antes de terminar el procedimiento, permite la prórroga hasta su terminación por sentencia firme (R. I.).

III. Otras disposiciones.

1. FIANZAS ADMINISTRATIVAS: *Se dispone que las cédulas al portador emitidas por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional sean admitidas para la constitución de fianzas en los contratos de obras públicas. (Orden de Obras Públicas de 30 de julio de 1955; B. O. 18 octubre)*

Son normas que principalmente rigen al citado organismo: La ley de creación del mismo de 16 de marzo de 1939 y el Reglamento de 27 de julio de 1939.

2. VIVIENDAS DE «RENTA LIMITADA»: *Se unifican las normas para la construcción de viviendas de esta clase. (Decreto-Ley 10 de agosto de 1955; B. O. del 16 de octubre.)*

Se armonizan las disposiciones contenidas en la Ley de 15 de julio de 1954, Reglamento de 24 de julio de 1955 y Decretos-leyes de 14 y 29 de mayo de 1954.

(2) Véase ADC, tomo y fascículo citados, pág. 565.