

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

MANDATO. EL PODER QUE UNAS PERSONAS CONCEDEN A FAVOR DE SU HERMANO PARA QUE LAS REPRESENTE EN CUANTOS DERECHOS LAS CORRESPONDAN COMO HEREDERAS DE OTRA HERMANA, CON FACULTAD EXPRESA DE VENDER, PERMUTAR E HIPOTECAR, NO PUEDE ENTENDERSE CIRCUNSCRIPTO A LA SOLA PRÁCTICA DE LAS OPERACIONES PARTICIONALES. SI BIEN LA SEGREGACIÓN DE FINCA ES ACTO DE RIGUROSO DOMINIO QUE EXIGE PODER ESPECIAL (1), NO EXISTE ESTE DEFECTO CUANDO LAS MANDANTES RATIFICAN, EN POSTERIORES ESCRITURAS, OTRA SEGREGACIÓN HECHA POR SU APODERADO. LA LIBERACIÓN EN CUANTO A UNA PORCIÓN SEGREGADA DE UNA FINCA DE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE LA TOTALIDAD, NI ALTERA LA EXTENSIÓN DEL CRÉDITO ASEGUROADO, NI SUPONE LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA SOBRE LA PORCIÓN QUE CONTINÚA GRAVADA

*Resolución de 23 de Febrero de 1928. Gaceta de 11 de Abril de 1929.*

El Notario de Mérida, D. Germán Pérez Olivares, el 18 de Noviembre de 1927, autorizó escritura por la que, D. Adelardo López de Ayala y Gardoqui, por sí, y como apoderado de sus hermanas, según el que le confirieron para que las representara en cuantos derechos las correspondiesen como herederas de otra hermana en una determinada finca, facultándole expresamente para

(1) Véase la de 28 de Julio de 1929 «Gaceta» 10 de Noviembre de 1929, núm. 48 de esta REVISTA.

venderla, permutarla o hipotecarla, siendo dicho poder ratificado en su integridad por las mandantes en escrituras en las que aprueban las otorgadas por su dicho hermano y apoderado, vende éste una porción de dicha finca, segregándola de la total, que pasa a formar nuevo predio, el que queda libre, por expresa estipulación y con el concurso del acreedor, de las hipotecas que gravaban la totalidad, las que continúan subsistentes en su integridad y garantizadas con la totalidad del resto de la finca que queda a los vendedores.

El Registrador de la Propiedad puso en dicho documento la siguiente nota : «No admitida la inscripción del documento que precede relacionado, por observarse los siguientes defectos : 1.º. Las señoras López Ayala y Gardoqui, en el mandato que se discute, autorizan, en el concepto «como herederas de su hermana doña Flora López de Ayala y Gardoqui, en la finca «Dehesa de la Oliva», de Mérida. Este acto especializa el mandato, y como ya inscribieron sus respectivos derechos y participaciones, el mandato ha acabado, y, por tanto, la facultad del mandatario. 2.º. El acto de segregación o división es de riguroso dominio, y, por tanto, es de necesidad que se consigne de un modo expreso en el poder ; y 3.º. Como la porción segregada se declara libre de las hipotecas que gravan la finca, resulta de hecho que la porción vendida se cancela y el resto se grava con lo que a la mism correspondería, y como las hipotecas, ambas son de créditos particulares del mandatario, resulta que las señoras mencionadas tienen el concepto legal de fiadoras ; y tampoco se consigna expresamente esta facultad. Dada la índole de los expresados defectos, no es admisible la anotación preventiva..»

En el recurso interpuesto, el Presidente declaró extendida con arreglo a las prescripciones legales la escritura calificada, y la Dirección general confirma el auto apelado, con los siguientes considerandos :

En cuanto al primer defecto señalado en la nota recurrida, el poder otorgado por doña Matilde, doña Severina y doña María López de Ayala y Gardoqui, a favor de D. Francisco Barreiro y D. Adelardo López de Ayala, no puede decirse que se halla limitado a la práctica de las operaciones particionales de los bienes relictos por doña Flora López de Ayala, puesto que autoriza a los

mandatarios para representarlas «en cuantos derechos les correspondieran como herederas de su expresada hermana en la finca «Dehesa de la Oliva de Abajo», término Oliva de Mérida, facultándoles expresamente para vender o permutar dicha finca a la persona con quien convinieren y por el precio y las condiciones que estimaren oportuno, hipotecándola, o de otro modo, gravándola también en garantía del cumplimiento de cualquiera obligación, firmando al efecto recibos, cartas de pago y toda clase de documentos privados y escrituras públicas, con los requisitos y formalidades legales, sin limitación alguna para lo relacionado y sus incidencias y consecuencias»; y, por otro lado, la particularidad de haber incorporado la primera copia del mismo poder a un protocolo, no equivale a su devolución a los mandantes ni puede interpretarse como una prueba de haberse agotado la virtualidad del mandato.

Si bien, en principio, los actos que tiendan a modificar las entidades hipotecarias o fincas, mediante segregaciones o agregaciones, son de riguroso dominio, y en este sentido procederá repetir la doctrina sentada por la resolución de este Centro de 28 de Julio de 1928, es necesario tener presente, en el caso ahora discutido, que las hermanas mandantes han ratificado, en escrituras de 29 de Junio y 1 de Julio de 1927, sin limitación ni reserva de ninguna especie, otra segregación practicada en la misma forma por don Adelardo López de Ayala, empleando, en el otorgamiento de dicha ratificación, las siguientes palabras: «que habiéndose puesto báculos a la inscripción de estos documentos por el Sr. Registrador de la Propiedad de Mérida, por estimar insuficiente el poder, siendo así que precisamente fué otorgado para vender y gravar, sin limitación alguna, con objeto de que las escrituras reseñadas surtan los naturales efectos que deben surtir...»; con todo lo que se indica cuál había sido la intención de las mandantes y el alcance de su voluntad y queda sin valor el extremo segundo de la nota.

El acto en cuya virtud se transfiere parte de una finca hipotecada, como libre de cargas, por haber concurrido el acreedor hipotecario y prestar su conformidad a la transferencia, sin el gravamen correspondiente a su crédito, es una liberación de carácter jurídico análogo a la llamada remisión de solidaridad pasiva, que

no altera la extensión del crédito asegurado, ni implica, como equivocadamente afirma el Registrador, la constitución de una hipoteca sobre el resto de la finca que sigue gravada, y así lo admite la práctica notarial cotidiana, al conceder plenos poderes al acreedor hipotecario para que cancele la responsabilidad de una finca que, con otras varias, resultado de la división de un antiguo predio, garantizan en cierto modo, solidariamente, el primitivo crédito.

**HIPOTECA DE MÁXIMUM.** LA ESCRITURA EN QUE SE CONSTITUYE NO ES POR SÍ SOLA TÍTULO EJECUTIVO, POR LA INDETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA DEUDA (EXISTENCIA, VENCIMIENTO Y EXIGIBILIDAD), LA FALTA DEL AMPARO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD, LA IMPOSIBILIDAD DE LA SUBROGACIÓN DE UN TERCERO, ETC. ACEPTADO, PARA HACERLA EFECTIVA, EL PROCEDIMIENTO DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL NO PUEDEN INTRODUCIRSE POR PACTO, COMO SE HACE EN LA ESCRITURA OBJETO DE ESTE RECURSO, ALTERACIONES QUE SE OPONGAN A LA ADMISIÓN DE LAS EXCEPCIONES DEL ARTÍCULO 1.464 (FALSEDAD, PAGO, ETC.), O QUE DIFICULTEN EL EJERCICIO DE ACCIONES DE OPOSICIÓN Y NULIDAD

*Resolución de 5 de Marzo de 1929. Gaceta de 14 de Abril de 1929.*

En 2 de Noviembre de 1927, el Notario de Balaguer, D. Juan Porcioles Gisbert, autorizó una escritura por la que, D. Juan Fábregas Soler constituyó una hipoteca, de las llamadas de máximum, a favor de D. Luis Maluquer y Maluquer, banquero, para garantir la efectividad de los créditos que tuviere a favor de éste, por efecto de operaciones bancarias realizadas por su mediación y representadas por letras de cambio libradas, endosadas o avaladas por el deudor, así como cualesquiera otras que consten en documento de giro y créditos que lleven su firma. Al efecto, hipotecó una casa y dos tierras, pactándose que la hipoteca aseguraría hasta el máximo de 7.000 pesetas y 3.500 pesetas para costas y gastos de enajenación, en perjuicio de tercero, siendo el contrato por tiempo ilimitado, cesando a voluntad del hipotecante, siempre que, requerido judicial o notarialmente el Sr. Maluquer, no alegare que tiene en su poder o que no ha transcurrido el tiempo necesa-

rio para conocer el resultado de las negociaciones de algún efecto bancario, entregado al propio Sr. Maluquer e intervenido por el señor hipotecante como librador, endosante, aceptante o avalante, teniendo en cuenta que la presentación del citado requerimiento, que no contenga la alegación indicada, será título bastante para obtener la cancelación de la hipoteca constituida en la escritura, sin necesidad del consentimiento expreso del Sr. Maluquer, pero, en caso contrario, será preciso escritura pública, en la que preste su consentimiento dicho señor, o bien sentencia ejecutoria. Igualmente se hace constar en la escritura que la efectividad de los créditos que excediesen de la suma máxima antes indicada, sólo podría perseguirse en perjuicio de tercero por la acción personal: que la hipoteca constituida no alteraría, en lo más mínimo, la naturaleza de los créditos que garantizase, y sólo concederá al señor Maluquer una acción para perseguir su efectividad; que sin perjuicio de la acción personal y limitada que le compete, el señor Maluquer podrá proceder, por la real hipotecaria, contra las fincas hipotecadas, con la presentación de algún documento de giro librado, endosado, aceptado o avalado por el hipotecante que tuviese aparejada ejecución, con arreglo a la vigente ley Rituaria, acompañado del testimonio de un requerimiento judicial o notarial de fecha posterior a la del vencimiento de aquel documento dirigido al hipotecante, si en él no constare que el requerido hubiese acreditado el pago de la cantidad representada por el efecto comercial presentado; que la acción real hipotecaria que el señor Maluquer ejercitase en virtud del contrato de referencia, no podría ser enervada, paralizada, ni interrumpida por ningún motivo, causa o pretexto que no tuviese su expresión en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la inscripción de la escritura, aunque dimanare de suspensión de pagos o quiebra, pues cualquiera acción o excepción que se intentase contra el Sr. Maluquer debería en tal caso tramitarse y ventilarse en juicio o procedimiento separado, con absoluta independencia del que siguiere el Sr. Maluquer contra las fincas hipotecadas, y que el Sr. Maluquer debería cobrar siempre íntegros sus créditos derivados de las operaciones a que se refiere este contrato, siendo todos los gastos judiciales y extrajudiciales de cuenta del hipotecante.

El Registrador de la Propiedad de Balaguer, puso en la escri-

tura la nota que sigue : «No admitida la inscripción del documento que antecede, porque la hipoteca, tipo maximum constituida, viene a unirse a una de cuentas corrientes de contenido indeterminado, con desconocimiento de la naturaleza y especiales características de aquellas hipotecas, suprimiendo el paralelismo de la legislación hipotecaria y común para regular las relaciones jurídicas de las partes contratantes, con iniciación de régimen extraordinario de cancelación, incompatible con los documentos transmisibles por endoso, además de especulaciones contractuales que restringen hasta anular la defensa del deudor, contrariando aducidas características, y no siendo, al parecer, subsanable el defecto, no procede tomar anotación preventiva».

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia declaró procedente la inscripción de la escritura, fundándose en que la forma de cancelación pactada se halla autorizada por los artículos 82 de la L. H. y 155 de su Reglamento, que no aparece de la escritura el que mediase entre los otorgantes contrato alguno de cuenta corriente, y que aun admitida la restricción señalada en la última parte de la nota, se trata de algo difícil de determinar en un recurso gubernativo, y no es lícito, además, al Registrador, calificar si lo pactado es o no perjudicial para los contratantes».

La Dirección general revoca el auto apelado y declara no hallarse bien extendida la escritura, por los siguientes pronunciamientos :

En la hipoteca de maximum deben distinguirse cuatro puntos fundamentales, cuya reglamentación ha de consignarse en la escritura pública que le sirva de título : la garantía real, el contenido de la hipoteca, el título ejecutivo y el procedimiento para hacerla efectiva o cancelarla.

En cuanto al primer problema, la hipoteca de maximum ha de sujetar, directa o inmediatamente, la finca o fincas gravadas al cumplimiento de las obligaciones o responsabilidades que se convengan, y como la escritura cuya inscripción se ha denegado, contiene en este punto los datos necesarios para fijar el maximum garantizado y para extender el asiento correspondiente, no procede declararla defectuosa en estos particulares.

En lo tocante a la determinación de las obligaciones cuyo cum-

plimiento queda asegurado con la hipoteca, basta con establecer las líneas fundamentales de las que han de quedar incluidas para que los terceros puedan hacerse cargo de la posible existencia de las responsabilidades y para que los Tribunales, en su día, puedan declarar cuáles se hallan cubiertas por la garantía; y aunque los términos empleados en la escritura calificada son, por lo que atañe a este extremo, de una gran amplitud, no pueden ser tachados de vagos y confusos.

La escritura de constitución de una hipoteca de máximum no es por sí sola título ejecutivo, toda vez que no acredita, de un modo fehaciente, la existencia, vencimiento y exigibilidad de la deuda, ni tampoco puede concederse a los créditos particulares asegurados el carácter de créditos hipotecarios corrientes, por lo mismo que no se hallan al amparo del principio de publicidad, ni pueden ser transferidos con efectos reales, ni son suficientes a provocar, por su pago, la cancelación de la hipoteca, ni dar lugar a la subrogación de los terceros interesados en la paralización del procedimiento ejecutivo, por cuyos motivos el establecimiento de una garantía, con referencia a todos los documentos bancarios firmados por el deudor, que se encuentren en poder del acreedor, o que éste haya negociado, y la atribución, a los mismos, del carácter de título hipotecario ejecutivo, conduce a situaciones ambiguas y confusas, que no pueden ser patrocinadas por este Centro.

Los procedimientos para hacer efectivos los créditos contenidos en la seguridad hipotecaria, y liquidar la hipoteca de máximum, han de ajustarse a los preceptos rituarios, y la adopción del procedimiento ejecutivo regulado por la ley de Enjuiciamiento civil, pero denegando la admisibilidad de las excepciones enumeradas en el artículo 1.464 y acaso prohibiendo la petición de nulidad y oposición, por existir «plus petitio», como puede deducirse de la escritura calificada, deroga disposiciones de orden público y anula las garantías con que la ley ha querido evitar los pactos comisarios.

VIUDEDAD FORAL EN ARAGÓN. PROHIBIDA POR EL MARIDO LA ENAJE-NACIÓN Y GRAVAMEN DE LAS FINCAS SOBRE QUE SE HALLE CONSTITUÍDA, NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSFERENCIA QUE DE TAL DERECHO REAL HACE LA VIUDA, SIN RENUNCIARLO, AUNQUE CONCURRAN LOS HIJOS EN QUIENES, CON EL TIEMPO, HAYA DE RECAER. NO SE CUMPLEN, EN EL CASO DE PLURALIDAD DE TITULARES, LAS EXIGENCIAS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y DETERMINACIÓN, SI AQUELLOS NO FORMAN UNA PERSONA JURÍDICA, O NO SE DISTRIBUYE ENTRE ELLOS LA FINCA O DERECHO POR CUOTAS MATEMÁTICAS.

*Resolución de 11 de Marzo de 1929. Gaceta de 18 de Abril de 1929.*

Don Juan Peman y su esposa, doña Emérita Coyduras Gamboa, adquirieron dos fincas rústicas, por compra, a D. Juan Asín y otros. Dichos cónyuges otorgaron escritura de capitulaciones matrimoniales, en la que estipularon lo siguiente :

“4.º Si de este matrimonio resultare sucesión, deberá ser nombrado uno de los hijos del mismo, sin distinguir sexo ni edad, heredero universal de sus padres, y los demás serán dotados según las posibilidades de la casa, siendo mantenidos en ella, durante el tiempo que estén solteros, trabajando en beneficio de la misma según sus facultades, pudiendo ser hecho este nombramiento por ambos cónyuges o por el sobreviviente, en su caso, y si ambos hubiesen fallecido sin hacer la designación de heredero, podrá éste ser nombrado por dos parientes, uno por cada parte, que sean mayores de veinticinco años, prefiriendo los varones más próximos en el grado de parentesco.

6.º Los contrayentes se conceden mutua y recíprocamente viudedad en todos sus bienes de toda clase, pero el cónyuge sobreviviente no podrá enajenar ni gravar los bienes que reciba en usufructo del premoriente, y no podrán disponer por actos de última voluntad de sus bienes inmuebles más que en favor de sus hijos legítimos, si los hubiere, y en otro caso, podrán dejarlos a los que quisieren de entre los descendientes de sus padres respectivos, al o a los que tengan por conveniente.”

Fallecido D. Juan Peman bajo dicha disposición, quedaron de

su matrimonio dos hijas—María Luisa y María Gloria—, en las que radican por igual el derecho hereditario de su padre, mientras doña Emérita no haga uso del derecho que la concede el expreso pacto cuarto, resultando de la escritura de aceptación de herencia que corresponde la mitad de las fincas como consorciales a doña Emérita, y la mitad restante a la herencia de su esposo, en nuda propiedad y en usufructo de viudedad a la misma viuda.

Estos antecedentes se consignaron en escritura que autorizó, el 21 de Julio de 1927, el Notario de Sos del Rey Católico, D. Manuel Solano Navarro, por la que dicha doña Emérita y sus hijas María Luisa y Gloria, aquélla con su esposo, ésta de diez y ocho años, vendieron a D. Manuel Giménez, en uso de sus facultades, y por los derechos presentes o expectantes que les pertenezcan, las dos fincas rústicas mencionadas.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Egea, por el Registrador se puso en ella la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en los tomos, libros y folios, bajo los números e inscripciones que se expresan por cajetín al margen de cada una de las fincas que comprende, pero sólo en cuanto a la mitad indivisa de las mismas, sobre las que pertenece el pleno dominio a doña Emérita Coyduras Gamboa. Denegada la inscripción solicitada en cuanto a la otra mitad indivisa, por los defectos siguientes: 1.<sup>º</sup> Haber prohibido el causante de la vendedora su enajenación en la escritura de capítulos matrimoniales que rigió su sucesión, otorgada en Biel el 27 de Noviembre de 1904. 2.<sup>º</sup> Porque siendo, mientras doña Emérita Coyduras no nombre herederos con arreglo a la citada escritura, un fiduciario comisario de los bienes de su fallecido esposo D. Juan Peman Navarro, no los puede enajenar—artículos 781 del Código civil y 29 del Apéndice correspondiente al Derecho foral de Aragón—. 3.<sup>º</sup> Porque el derecho de viudedad es inalienable—artículo 73 del mismo Apéndice; Resolución de 17 de Noviembre de 1916—. Y no pareciendo subsanables estos defectos, no se ha tomado tampoco anotación preventiva.»

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota recurrida, y la Dirección general, al confirmar el auto apelado, declara no hallarse extendida la escri-

tura con arreglo a las prescripciones legales, por las siguientes razones :

Aun en el supuesto de que la cláusula sexta de las capitulaciones matrimoniales otorgadas por D. Juan Peman y doña Emérita Coyduras prohíba únicamente al cónyuge supérstite la enajenación y gravamen de los bienes que hubiera recibido en usufructo, y no la cesión de este mismo derecho, que deberá quedar sujeto a los preceptos legislativos aplicables, ha de tenerse en cuenta que la legislación aragonesa no permite la transferencia del expresado Derecho real en la forma adoptada en la escritura objeto de este recurso, conforme se desprende de la Resolución de 17 de Noviembre de 1916, cuyas consideraciones sobre la finalidad del usufructo foral aragonés, en orden a la normalización de la marcha de la familia, concesión de facultades al cónyuge supérstite respecto a la percepción de frutos y a la aplicación de los mismos a las necesidades comunes, son concordantes con las disposiciones del vigente Apéndice foral.

El argumento desenvuelto por el Notario recurrente sobre el paralelismo entre la cesión y la renuncia de un derecho, se halla contradicho por las legislaciones derivadas del Derecho romano, que al mismo tiempo que niegan al jefe de la familia la posibilidad de enajenar o hipotecar el usufructo que la ley le concede por tal motivo, incluye la renuncia entre los modos de extinguirlo, y en análogo sentido el número segundo del artículo 73 del citado Apéndice, debe entenderse que permite al titular sólo la declaración de caducidad, abandono o casación de su derecho, levantando la limitación impuesta al dominio para que éste, por su propia virtud, se extienda a la percepción de los frutos y al goce de las cosas antes concedidas al usufructuario.

En nuestra legislación hipotecaria, cuando varias personas aparecen como titulares de una finca o derecho, es necesario, para cumplir las exigencias del principio de especialidad y determinación, que los mismos formen una persona jurídica o que se distribuya entre ellos la finca o derecho por cuotas matemáticas, y sólo por excepción se admite en algunos casos la inscripción a favor de Sociedades o Comunidades que, sin constituir personas jurídicas, asumen y agotan la totalidad de un derecho no distribuido por cuotas; y como en el supuesto ahora discutido, doña Emérita

y sus dos hijas, doña Gloria y doña María Luisa, no forman una persona jurídica ni son dueñas proindiviso de las fincas vendidas, ni existe un precepto o disposición legal que permita la inscripción a nombre de la entidad familiar, ha de confirmarse el número segundo de la nota recurrida, sin que contra este criterio tenga valor la afirmación de que a cada una de las tres interesadas les corresponde un derecho específico o independiente, porque la facultad concedida a doña Emérita en las capitulaciones matrimoniales es la que corresponde a un órgano de disposición, como si el cónyuge premuerto hubiese de decir su última palabra por medio del fiduciario, no un derecho real transmisible a terceras personas; y la expectativa correspondiente a los hijos entre los cuales ha de verificarse la elección, no constituye un derecho real transmisible que les permita comparecer en una escritura pública de compraventa como vendedores de las fincas que con el tiempo, y mediante la declaración del cónyuge supérstite, les han de pertenecer.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO. EN EL CONCEDIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE PREVISIÓN A UN AYUNTAMIENTO, NO ES NECESARIO EXPRESAR EL NÚMERO DE VOCALES DE AQUÉL QUE TOMAN EL ACUERDO DE LA CONCESIÓN, NI JUSTIFICAR OTROS REQUISITOS Y CONOCIMIENTOS QUE SON PREPARATORIOS DEL ACTO JURÍDICO. TAMPOCO HACE FALTA EL REFERÉNDUM DEL ARTÍCULO 220 DEL ESTATUTO MUNICIPAL. DIFERENCIAS ENTRE LA HIPOTECA ORDINARIA Y LA LLAMADA DE MÁXIMUM. PROHIBICIÓN DE LAS HIPOTECAS SOLIDARIAS Y SUBSIDIARIAS.

*Resolución de 16 de Marzo de 1929. Gaceta de 22 de Abril de 1929.*

Autorizada en Cáceres escritura pública el 18 de Febrero de 1928, por D. León Leal Ramos, en representación del Instituto Nacional de Previsión y de la Caja Extremeña de Previsión, y por D. Francisco Delgado, como Alcalde del Ayuntamiento de La Cumbre, por la que los primeros se obligan a entregar al último la cantidad de 49.670,90 pesetas, a título de préstamo para la construcción de edificio destinado a escuelas en un solar del Ayuntamiento, se determinó la forma de hacer las entregas parciales,

según las certificaciones de obra ejecutada, y una vez terminadas estas el Ayuntamiento se obliga a su reintegro en veinte años, a razón de 3.985,72 pesetas al año, constituyendo éste, además de garantía pignoraticia, una hipotecaria, consistente en hipoteca especial, extensiva, por pacto expreso, a cuantos edificios se levantaren sobre el solar de la propiedad del Ayuntamiento, que responderá del capital prestado para la edificación, intereses de tres años y 10.000 pesetas para costas.

Y para asegurar el servicio de amortización del préstamo, y como garantía de su pago, se afectan los intereses de una lámina de propios y diferentes ingresos del Ayuntamiento. En dicha escritura se transcribe una certificación literal del instituto acreedor conteniendo el acuerdo de la concesión del préstamo, y otorgando su representación al que concurre en nombre de dicha entidad.

El Registrador de la Propiedad de Trujillo puso en dicha escritura la siguiente nota: «No admitida la inscripción del documento que precede, por los siguientes defectos: 1.º No se dice el número de vocales que tomaron los acuerdos de la Junta que accedió al préstamo, no pudiéndose apreciar si es o no válido tal acuerdo. 2.º Se infringe el artículo 158 del Estatuto municipal, que dice: «cantidad suficiente»; no se hace constar que el Ayuntamiento pueda atender al presupuesto ordinario, ni el informe del Interventor, ni en qué consisten los servicios técnicos y administrativos que el Instituto Nacional de Previsión presta al Ayuntamiento. 3.º No consta el referéndum que exige el artículo 220 del Estatuto municipal. 4.º Que siendo, en principio, la operación una hipoteca de máximum, no se determina la forma de liquidarla. 5.º Que apareciendo la hipoteca como subsidiaria, es nula. Los dos primeros son subsanables, e insubsanables los tres últimos; por lo que no procede la anotación preventiva aunque se solicitará.»

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, con los siguientes considerandos:

En cuanto al primer defecto de la nota del Registrador, en la certificación expedida por el Secretario de la Administración Central del Instituto Nacional de Previsión, consta que, a propuesta de la Junta para fomento de construcción de escuelas nacionales,

la Comisión de inversiones, en la correspondiente sesión, tomó el acuerdo de acceder al préstamo, y, en su virtud, mientras no se demuestre que el referido acuerdo se ha tomado de un modo ilegítimo, debe presumirse legal, aparte de que al exigir siempre en los documentos notariales el cumplimiento del requisito a que alude el Registrador en su nota sobre aumentar los documentos innecesariamente, se invade, en cierto modo, la fe notarial, dentro de la cual recae todo lo referente a la capacidad de los otorgantes de los instrumentos públicos.

En cuanto al segundo defecto, como indica la Dirección general de Administración en el informe emitido para mejor proveer, la lectura del artículo 158 del Estatuto municipal, y la del artículo 157 en el mismo aludido, pone de relieve la incongruencia producida por el Registrador de la Propiedad al pretender aplicar en este caso un precepto que, cual el señalado, en nada se relaciona, ni en su letra ni en su espíritu, con las palabras empleadas en la nota; y por lo que hace referencia a la necesidad de consignar que el Ayuntamiento puede atender al presupuesto ordinario, y a la de hacer constar el informe del Interventor y la clase de servicios técnicos y administrativos que el Instituto Nacional de Previsión presta al Ayuntamiento, son requisitos y conocimientos preparatorios del acto jurídico, cuyo cumplimiento queda bajo la responsabilidad de la Corporación municipal y de los órganos superiores en jerarquía, pero no son materia propia de la calificación del Registrador.

Tampoco puede estimarse oportuno el tercer defecto de la nota, pues hasta que no entre en vigor el nuevo censo, no debe exigirse, con arreglo al Real decreto de 29 de Septiembre de 1924, que ratifica y completa al Real decreto de 18 de Junio del mismo año, la intervención del cuerpo electoral en los casos en que proceda, y, en su consecuencia, la aplicación del artículo 220 del Estatuto Municipal es improcedente en el caso de este recurso.

La diferencia esencial entre la hipoteca ordinaria y la llamada de máximum se halla en que, así como la primera extiende la autenticidad o publicidad inmobiliaria desde el Derecho real a la obligación por el mismo asegurada, la segunda garantiza únicamente la existencia de un gravamen sobre la finca, de importe cierto, pero nada indica sobre la existencia de una obligación afian-

zada por la misma hipoteca, ni sobre su custodia ; de suerte que mientras el acreedor tiene en su favor una hipoteca corriente puede apoyar el procedimiento ejecutivo en las declaraciones del Registro sobre la existencia, importe, exigibilidad y vencimiento del crédito asegurado, la persona que sólo tiene garantizado su derecho por una hipoteca de máximum, ha de suministrar en su día las pruebas de todas esas particularidades, para hacer efectiva la seguridad o garantía inscrita.

En la escritura calificada, el Ayuntamiento de La Cumbre constituye una hipoteca especial y extensiva por pacto expreso a cuantos edificios se levanten sobre el solar propio del Ayuntamiento, que se describe, por la cantidad de 49.670,90 pesetas, a título de préstamo, intereses de tres años y 10.000 pesetas para costas, sin que la particularidad de que el capital del préstamo haya de entregarse en varios plazos, transforme el carácter de la hipoteca ni produzca confusión a los terceros que deseen conocer la situación jurídica inscribible.

Nuestra ley Hipotecaria ha prohibido las hipotecas solidarias y las subsidiarias, es decir, las que gravan simultáneamente o sucesivamente, con el mismo crédito y sin distribución de su cuantía, a varios inmuebles, no porque sean radicalmente nulas, y así lo demuestra el contenido del artículo 123, al permitir que el acreedor repita por la totalidad de la suma garantida contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido otra, sino por no aminar el crédito territorial del deudor, ni proteger las inmoderadas exigencias de los prestamistas, que, no contentos con garantías firmes y de éxito seguro, multiplican sin utilidad suya, y con perjuicios del crédito territorial, las dificultades del préstamo con hipoteca, y como la aplicación de estos razonamientos al caso discutido, en que la finca es única, los acreedores son el Instituto Nacional de Previsión y la Caja Extremeña de Previsión Social, y el exclusivo objeto de la operación, el de fomentar la construcción de escuelas nacionales, es notoriamente inadecuada, ha de negarse oportunidad y valor jurídico al último extremo de la nota recurrida.

VENTA DE PARTE DE FINCA POSEÍDA PROINDIVISO. NO ES INSCRIBIBLE AL NO CONTENER DECLARACIÓN SOBRE LA COMUNIDAD EXISTENTE, NI SOBRE LA CUOTA VENDIDA, NI RELACIONARSE CON LA TOTAL LA CABIDA QUE SE ENAJENA, FALTANDO TAMBIÉN, EN ESTE CASO, LA JUSTIFICACIÓN DE HABERSE DIVIDIDO LA FINCA COMÚN O EL CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES PARA LA INSCRIPCIÓN SEPARADA DEL VENDIDO.

*Resolución de 22 de Marzo de 1929. Gaceta de 26 de Abril de 1929.*

El Notario D. Jesús Rubio y Dávila, el 16 de Septiembre de 1927, autorizó una escritura pública, por la que doña Dolores Rojas Izquierdo, con licencia de su esposo, D. Luis Carbajo Ulloa, vendió a D. Manuel Cuéllar González, una tierra de 67 fanegas, cuyos linderos se determinan, finca que pertenecía a la vendedora por herencia de su padre.

En el Registro de la Propiedad de Alburquerque se puso en dicha escritura la nota que sigue: «Suspendida la inscripción del precedente documento, porque, según el Registro, la vendedora tiene inscrita la finca que transmite proindivisa, con porción perteneciente a otro condueño, y en la escritura que motiva esta nota se vende la mencionada porción indivisa, como si fuera finca independiente, sin que del documento presentado resulte que haya desaparecido el condominio que aparece en los correspondientes asientos del Registro, ni que el otro condómino haya prestado el consentimiento para llevar a efecto tal división. Estimo subsanable este defecto y no se ha tomado anotación preventiva, por no haberse solicitado.»

El Presidente de la Audiencia declaró inscribible tal escritura, y la Dirección general revoca el auto apelado, ateniéndose a lo siguiente:

En la inscripción cuarta de la finca número 4.020 del Registro de la Propiedad de Alburquerque, a que se refiere este recurso, consta que la tierra al sitio de los Barros Codoseros, antes adquirida por D. Pedro de Rojas Mendoza, y adjudicada a su hija y heredera doña María de los Dolores, tenía los linderos, cabida y demás circunstancias que aparecen en las inscripciones primera y

tercera del mismo número, y como en esta última se consigna que la porción de 67 fanegas que se inscribía, no se hallaba dividida según el Registro, es indispensable que en las transmisiones del mismo inmueble se haga constar esta particularidad, a fin de evitar la discordancia que de otro modo existiría entre las declaraciones del Registro y la realidad jurídica.

En la escritura pública autorizada por D. Jesús Rubio Pérez-Dávila, en 15 de Septiembre de 1927, doña Dolores Rojas Izquierdo, con licencia de su esposo, vendió a D. Manuel Cuéllar González la tierra reseñada, sin hacer ninguna declaración sobre la comunidad existente, ni sobre la cuota que pudiera corresponderle, ni sobre la relación de la cabida de 67 fanegas a la total de la finca, y por otra parte no se acompaña el documento público en que los titulares, según el Registro, hubiesen practicado la división de la cosa común o manifestado su conformidad con la inscripción separada de un trozo de terreno.

LUIS R. LUESO.

*Registrador de la Propiedad.*

*Continental*

*Orbis. S.A.*

*MADRID. Pi, MARGALL, 16*

**LA MEJOR  
MAQUINA  
DE  
ESCRIBIR**

**BARCELONA. Claris, 5**

**SEVILLA. Pi y Margall, 25**

**BILBAO. Ledesma, 18**

**TOLEDO. Comercio, 14**



*Muebles de Acero  
para Oficinas*



**BERLOY**



Taller de reparaciones de máquinas  
de escribir de todas las marcas