

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS. ES DEFECTO, EN SU EMISIÓN, NO EXPRESARSE LA FECHA EN QUE HAN DE ENTENDERSE EXPEDIDOS LOS TÍTULOS. NO LO SON LA FALTA DE EXPRESIÓN DE LA SERIE Y NO ACOMPAÑARSE LAS MATRICES.

Resolución de 22 de Enero de 1929. (Gaceta de 11 de Marzo de 1929.)

Las Sociedades Eléctrica de los Almadenes y Real Compañía de Riegos de Levante otorgaron, el 16 de Mayo de 1928, en la Corte, escritura en la que acuerdan la creación y emisión de 72.000 obligaciones, de un valor nominal cada una de 500 pesetas, de las que 52.000 se ponen en inmediata circulación, constituyendo a favor de los tenedores, en la parte proporcional, hipoteca sobre los bienes sociales.

Presentada la escritura en el Registro mercantil de Alicante, el Registrador puso la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del documento que precede, porque no se expresa cuál es la serie de las obligaciones que se emiten; porque no se expresa con la claridad suficiente cuál es la fecha de la emisión, y porque no se acompañan las matrices de los títulos que deben archivarse en este Registro mercantil, y que se consideran necesarias e indispensables para hacer la inscripción que se pretende.» Defectos subsanables, no se toma anotación por no haberse pedido.

Interpuesto por dichas Sociedades recurso, la Dirección general confirma la nota del Registrador en cuanto al primer extremo de

su calificación, o sea no expresarse con claridad la fecha de la emisión, y la revoca en cuanto a los otros dos, todo ello por las siguientes razones :

La palabra y el concepto de emisión hace referencia a una serie de actos y de requisitos que se extienden desde el acuerdo de creación de los títulos a la constitución de garantías, formación de Sindicatos, cumplimiento de los requisitos legales, expedición material de las obligaciones, hasta su lanzamiento al mercado, de suerte que para evitar toda duda sobre la llamada fecha de emisión, es preciso que en la escritura de creación de los títulos se fije el día, mes y año en que han de entenderse expedidos los mismos títulos.

Este criterio es tanto más aplicable al caso presente, porque en la escritura de 16 de Mayo de 1928, no solamente se autoriza la emisión de 52.000 obligaciones, que han de ser canjeadas inmediatamente por otras antiguas, sino que se crean otras 20.000, que han de quedar en cartera para atender a la consolidación de deudas a corto plazo que, representadas por créditos bancarios, tienen actualmente las Compañías emisoras, o a recoger bonos de los que tienen admitidos, etc., y lo que es más grave, se prevé la ampliación de esta emisión en dos supuestos especiales, sin limitación de tiempo, y confiriendo a las obligaciones que en lo futuro se emitan iguales derechos y garantías que a las anteriormente indicadas.

Como los títulos creados y cuya emisión se autoriza son de igual cantidad, vencimiento, interés y demás circunstancias, con la sola variante de estar numerados correlativamente, resulta inútil indicar que pertenecen a una primera serie o a una serie única, y el tercero adquirente no puede ser inducido a error desde el momento que el primero y el último de los números de emisión gozan de iguales garantías y privilegios.

Si los títulos han de contener (artículo 154) la fecha y Notario autorizante de la escritura y el número, folio, libro y fecha de su inscripción en los respectivos Registros de la Propiedad y en el Registro mercantil, cuando así proceda, con arreglo a lo prevenido en el artículo 21, número 10, del Código de Comercio, es natural que no pueden darse por perfectamente extendidos hasta que se haya verificado la inscripción en los Registros de la Propiedad y Mercantil, y en su virtud, el momento de archivo a que se refiere

el artículo 207 del Reglamento hipotecario, ha de ser posterior a la fecha de las referidas inscripciones, y tan sólo queda sancionado por los preceptos jurídicos que regulan el alcance de las obligaciones y las consecuencias de su incumplimiento.

CANCELACIÓN DE ANOTACIONES PREVENTIVAS. PROCEDE PRACTICAR LAS ORDENADAS EN SENTENCIA DICTADA POR UN JUZGADO DISTINTO DEL QUE MANDÓ EXTENDERLAS, EN LOS CASOS DE IMPOSIBLE CUMPLIMIENTO DE LA LEY, TALES COMO EL EXTRAVÍO DE LOS AUTOS ORIGINALES, Y SIEMPRE QUE TITULARES Y TERCEROS TENGAN LA TUTELA DEL PROCEDIMIENTO Y LA PROTECCIÓN DE SUS DERECHOS.

Resolución de 1.º de Febrero de 1929. (Gaceta de 18 de Marzo de 1929.)

En juicio declarativo de mayor cuantía seguido en el Juzgado de primera instancia del distrito de la Lonja, de Palma de Mallorca, sobre extinción de gravámenes, se dictó sentencia por la que se declaró extinguidas tres anotaciones preventivas, una de prohibición de enajenar y dos de embargo que pesaban sobre una casa, establecidas a favor de los demandados, y que se habían tomado en virtud de autos que no han podido encontrarse.

Presentado en el Registro de la Propiedad de Inca el mandamiento expedido en cumplimiento de exhorto por el Juzgado de dicho partido, el Registrador no admitió la cancelación «por no estar decretada por los respectivos Juzgados que ordenaron las anotaciones».

Interpuesto recurso, el Presidente de la Audiencia declara sin efecto la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, entendiendo que la disposición contenida en el artículo 84 de la ley Hipotecaria, a cuyo tenor será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer, tiende, en primer lugar, a mantener el prestigio de las autoridades judiciales; en segundo término, a llevar ante el Juez o Tribunal a quien competan las reclamaciones y tercerías de mejor derecho y de dominio que pudieran suscitarse, y, en fin, a evitar que los Tribunales ante quien se

planteen las demandas de cancelación tengan que ordenar, como consecuencia de la rogación del procedimiento, la caducidad de anotaciones cuyo fundamento y trascendencia desconocen.

Esta doctrina, defendida por el Registrador, como consecuencia del respeto que merecen los asientos practicados en virtud del mandamiento judicial, no se opone a que en los casos extraordinarios, en que el cumplimiento de la ley es imposible por haberse extraviado los autos originales, pueda hacerse uso de las facultades que conceden los artículos 24 y 41 de la ley Hipotecaria, impugnando el contenido de las anotaciones preventivas, con audiencia de todos los interesados en las mismas y por los trámites del juicio declarativo correspondiente a la cuantía de los asientos, siempre que se conceda a los titulares la tutela de los medios procesales, y a los terceros, la protección característica de nuestro sistema hipotecario.

Desde este último punto de vista, ha de reconocerse que la sentencia dictada por el Juez de primera instancia de la Lonja, de Palma, en autos cuyo conocimiento le fué atribuido por virtud del repartimiento reglamentario, y que adquirió el carácter de firme por no haberse interpuesto contra ella ningún recurso, es el natural resultado de un procedimiento en que se ha ejercitado una acción contradictoria de los derechos correspondientes a personas determinadas que se hallan tutelados por la anotación, y se halla dotada de energía suficiente para rectificar los términos del Registro en cuanto no coinciden con la realidad jurídica.

DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO. PROCEDE TOMAR DE ELLA ANOTACIÓN PREVENTIVA, AUNQUE LITERALMENTE NO FIGURE ENTRE LAS QUE ENUMERAN LOS ARTÍCULOS 42 Y 24 DE LA LEY HIPOTECARIA; PERO DEBE SUSPENDERSE EL ASIENTO EN EL ÍTERIN NO RESULTE CON TODA CLARIDAD DEL MANDAMIENTO QUE LA DEMANDA HA SIDO ACEPTADA.

Resolución de 13 de Febrero de 1929. (Gaceta de 3 de Abril de 1929.)

A nombre de la entidad mercantil «Requena e Hijos» se presentó, en el Juzgado de primera instancia de Albaida, demanda

sobre rescisión de una escritura de préstamo hipotecario otorgada por doña María Soler y Vidal a favor de su hermano D. Santiago, y en la providencia dictada se dice: «Suspéndase el curso de la demanda por término de quince días, que se conceden de plazo al actor para que presente el certificado de haber celebrado el acto conciliatorio»; y decretada anotación preventiva de rescisión sobre fincas, se ordenó se librase el oportuno mandamiento.

Presentado éste en el Registro de la Propiedad de Albaida, el Registrador puso la nota siguiente: «No admitida la anotación de demanda de rescisión de contrato que se ordena en el precedente mandamiento, por observar los siguientes defectos: 1.º No hallarse comprendida en ninguno de los casos del artículo 42 de la ley Hipotecaria, ni en el artículo 24 de la misma; 2.º No haberse cumplido con la disposición del párrafo final del artículo 102 del Reglamento hipotecario; 3.º Porque, al no consignarse en el particular de la providencia ordenando la anotación los nombres de los demandados, hay que acudir a la demanda, que se inserta entera en el mandamiento, para conocerlos, resultando de ella que se dirige la acción contra D. Santiago Soler Vidal y doña María Soler Vidal, y del Registro aparece haber sido también contratante por derecho propio D. José Monzó Albert, el que no ha sido demandado; 4.º Porque la demanda se interpone a nombre de la entidad mercantil «Requena e Hijos», y la anotación se decreta a favor de doña Milagros Requena Peñalva, según parece deducirse de la providencia en que se manda tener por parte al Procurador don Eduardo Serrano, en la representación de dicha señora, y aun cuando, a continuación del expresado nombre, se agrega la frase «entidad mercantil Requena e Hijos», no hay méritos bastantes en la providencia ni en el escrito de demanda para poder determinar si se trata de una sola persona o de dos diferentes; todo lo que induce a confusión respecto del nombre del anotante; y 5.º Porque ni en el mandamiento, ni en la demanda se indican siquiera los números de las inscripciones producidas por el contrato cuya rescisión se pretende, ni se consignan los linderos de las respectivas fincas. Y estimando insubsanables los tres primeros defectos, no procedería la anotación de suspensión, aunque se hubiera solicitado.»

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confir-

mó la nota del Registrador en cuanto a los motivos 1.º y 5.º de la misma, estimando el primero insubsanable y sin virtualidad alguna hipotecaria la demanda, y la Dirección general confirma la calificación de aquél en cuanto a los defectos 2.º y 5.º, revocando en lo demás el auto apelado, con vista de las Resoluciones de 14 de Febrero de 1917, 9 de Junio de 1922 y 7 de Mayo de 1926 y de las siguientes consideraciones :

Sin necesidad de plantear el problema relativo a la naturaleza de la acción pauliana o de rescisión de los actos otorgados por el deudor en fraude de sus acreedores, basta, para desechar el número 1.º de la nota, atender a que, según la doctrina de este Centro, en el número 1.º del artículo 42 de la ley Hipotecaria se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas sobre una acción real, como las que se apoyen en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación de los mismos ; y si la finalidad de la acción pauliana es modificar la situación jurídica de los bienes adquiridos por un tercero del deudor, en fraude de los acreedores de este último, y colocar los mismos bienes y derechos en el patrimonio del deudor para que sus acreedores puedan cobrar con ello lo que se les deba, es innegable que esta trascendental modificación altera el estado jurídico acreditado por el Registro y puede ser objeto de una anotación preventiva que tienda a garantizar las resultas del procedimiento.

A tenor del párrafo final del artículo 102 del Reglamento hipotecario, los Jueces mandarán hacer la anotación preventiva si fuera procedente admitir la demanda, y como en el documento presentado en el Registro se dice textualmente : «... suspéndase el curso de la demanda por término de quince días, que se conceden de plazo al actor para que presente el certificado de haber celebrado el acto conciliatorio», sin que se inserte ninguna aclaración ni proveído de que se deduzca con claridad que la demanda ha sido admitida y que procede la toma de la anotación preventiva ordenada, no obstante la primitiva suspensión, por haber sido levantado el obstáculo, es indudable que el Registrador puede suspender el asiento por ambigüedad o falta de claridad en el mandamiento judicial que le sirva de título.

Dirigida, en primer término, la acción pauliana por el acreedor

no satisfecho contra el adquirente que ha sido cómplice en el fraude, al efecto de que los bienes enajenados se reputen existentes en el patrimonio del deudor, corresponde al Juzgado o Tribunal la apreciación de las circunstancias que concurren en el demandante y demandado y la legitimación activa y pasiva en el proceso, por lo cual carece el Registrador de facultades para entrar en el examen de los motivos que el demandante, D. Eduardo Serrano, ha tenido para dirigir la acción contra D. Santiago y doña María Soler Vidal.

Por lo que toca al cuarto defecto, en el encabezamiento del escrito de demanda, literalmente copiado en el mandamiento origen de este recurso, se hace constar : Que D. Eduardo Serrano Sastre, Procurador, comparece en nombre de la entidad mercantil «Requena e Hijos», según copia de escritura de poder que acompaña, y que en la providencia del mismo mandamiento se consigna que se tiene por parte al Procurador D. Eduardo Serrano en la representación de doña Milagros Requena, entidad mercantil «Requena e Hijos», declaraciones todas que ponen de relieve la personalidad contra quien se dirige la demanda, aunque la interpolación del nombre de doña Milagros Requena en la providencia final pueda aparecer algo incorrecta.

Para que los bienes inscritos a nombre de los terceros adquirentes puedan estimarse como incluidos de nuevo en el patrimonio del deudor, es necesario que las inscripciones correspondientes sean en su día canceladas o modificadas con arreglo a los pronunciamientos de la sentencia definitiva, y a tales efectos, es necesario fijar, con sujeción estricta a las normas hipotecarias, los asientos cuya modificación se pretende ; y no consignándose en el presente caso los números de las inscripciones producidas por el contrato cuya rescisión se pide, ni los linderos de las respectivas fincas, existe el defecto a que se refiere el Registrador en el final de la calificación.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. LA FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN ES, POR REGLA GENERAL, «INSUBSANABLE», Y NO PROCEDE CONSIDERAR TAL DEFECTO COMO SUBSANABLE CUANDO SE IGNORA SI SERÁ INSCRITO EL TÍTULO A FAVOR DEL DEMANDADO, SI SE PRESENTARÁ A INSCRIPCIÓN Y SI SE REFERIRÁ A LAS FINCAS QUE COMPRENDE EL MANDAMIENTO.

Resolución de 14 de Febrero de 1929. (Gaceta de 7 de Abril de 1929.)

Por el Juzgado de primera instancia del distrito del Oeste, de Barcelona, se trabó embargo sobre fincas que habían sido rematadas a favor del ejecutado D. Francisco Freixas Pla, y cuya propiedad había sido adjudicada al mismo en otro Juzgado de dicha ciudad en autos de juicio ejecutivo sumario; y solicitada anotación preventiva de embargo, se exhortó al de igual clase de San Feliu de Llobregat para que expidiese mandamiento ordenando se llevase a efecto la acordada anotación.

Expedido que fué dicho documento, y presentado en el Registro de la Propiedad, por el Registrador se puso nota de denegación, por constar las fincas embargadas inscritas a favor de persona distinta del demandado, no procediendo la de suspensión, que se solicitaba en instancia, por tener hipotecariamente el carácter de insubsanable el obstáculo expuesto.

En representación del ejecutante, se presentó nueva instancia al Registrador solicitando se tomase la anotación de suspensión del citado mandamiento, fundándose en que el título de adjudicación de las fincas al demandado se había presentado en el Diario, si bien se había retirado para satisfacer el impuesto. Y en dicha instancia puso nota aquél de no admisión por el defecto que se expresaba en la inserta en el mandamiento.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota, auto que confirma también la Dirección general por estimar que por mucha elasticidad que quiera concederse al llamado tracto sucesivo, es necesario reconocer que el párrafo 1.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria exige, por lo menos, que en el momento de inscribir o anotar los documentos en virtud de los que se transfiera o grave

el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales ya inscritos en el Registro, aparezca como titular la persona que otorgue o en cuyo nombre se haga la transmisión o gravamen.

La falta de previa inscripción es, por regla general *insubsanable*, en cuanto no permite que se constituyan derechos reales o se engendren situaciones jurídicas sobre meras expectativas o sobre documentos cuya entrada en el Registro no es segura, o pueda realizarse con posterioridad a otros títulos de transferencia o gravamen contradictorios de los inscritos o anotados.

Solamente en atención a circunstancias especiales, como la de favorecer el ingreso de expedientes posesorios, informaciones de dominio, títulos anteriores a 1922, etc., permite la ley que se reputé subsanable el defecto de documentos relativos a fincas o derechos no inscritos a favor de la persona que otorga la transferencia o gravamen, ni de ninguna otra, así como en otras ocasiones admite que los procedimientos se sigan contra personas distintas de los propietarios, por ser, en cierto modo, continuadoras de su personalidad, pero de ningún modo se pueden transformar estas excepciones y permisos en regla general que multiplique los derechos condicionados, consolide las expectativas o aumente indefinidamente los titulares.

Si bien el Sr. Freixas Pla ha presentado en el Registro de San Felú de Llobregat el título de adquisición de las diez fincas propiedad de D. Juan de Guinot Margarit, que le habían sido adjudicadas en autos de juicio ejecutivo sumario seguidos por D. Emilio Romeu contra el propietario inscrito, es lo cierto que este título fué retirado inmediatamente para pagar el impuesto de Derechos reales; y como no volvió al Registro y ha caducado el asiento de presentación, no puede ser tenido en cuenta a los efectos hipotecarios, ni servir de base a nuevos asientos, y procede la aplicación, por analogía del párrafo 5.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria, a cuyo tenor, en el caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

A mayor abundamiento, no es posible apreciar como subsanable el defecto de previa inscripción cuando se ignora si será inscribible el título de adjudicación del Sr. Freixas, si se presentará nuevamente o si se refiere a las fincas cuya anotación se pretende.

CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD. ES DEFECTO SUBSANABLE NO PRESENTARLA O NO RELACIONAR SU CONTENIDO EN LA ESCRITURA O AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Resolución de 19 Febrero de 1929. (Gaceta de 10 de Abril de 1929.)

En el Registro de la Propiedad de Tudela se presentó escritura otorgada ante el Notario de dicha villa D. Felipe Flórez, en 20 de Enero de 1928, por la que doña Dolores Zapata Pérez de la Borda vendía a doña María Gaztambide Zapata fincas que la primera había adquirido por herencia de sus padres, y le fueron adjudicadas en el testamento otorgado por aquéllos en 14 de Mayo de 1883.

El Registrador de la Propiedad puso en dicha escritura la nota que sigue: «Suspendida la inscripción del precedente título con los complementarios, que son: testamento otorgado en Tudela el 14 de Mayo de 1883, ante el Notario D. Tomás Morales, por los cónyuges D. José Tomás Zapata y doña Luisa Pérez de la Borda, y los certificados de defunción de los mismos, por observarse el defecto de no acompañarse el certificado del Registro general de Actos de Última Voluntad, sin el cual no puede asegurarse si la causante, doña Luisa Pérez de la Borda, fallecida el 17 de Septiembre de 1890, otorgó o no testamento que invalide o modifique el de 14 de Mayo de 1883, que presentan como título anterior a 1.º de Enero de 1922 para que sirva de base con objeto de inscribir la venta, con arreglo al párrafo 3.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria, debiendo advertir que, examinado el Registro en el tomo y folio que expresa la primer nota de inscripción de aquel testamento, se observa que dicha señora otorgó cuatro codicilos con posterioridad al referido testamento, los cuales tampoco se han presentado; y aunque es subsanable dicho defecto, no se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado; extendiéndose esta nota con arreglo a lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento.»

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general la confirma, revocando el auto apelado, fundándose en los siguientes razonamientos:

A tenor del artículo 13 del Real decreto de 27 de Septiembre de 1899, casi literalmente transcrito en el artículo 360 del Reglamento notarial, «Los Registradores de la Propiedad harán constar brevemente, en la inscripción de los bienes adquiridos por herencia testada o intestada, el contenido de la certificación, y la suspenderán por defecto subsanable sólo en el caso de que ésta no se inserte en la escritura o en el auto de declaración o aprobación judicial.

El artículo 71 del Reglamento hipotecario exige, para inscribir bienes adquiridos por herencia testada, que se haga constar el contenido del certificado del Registro general de Actos de Última Voluntad, cuando el causante hubiese fallecido con anterioridad al año 1885, y reputa defecto que impide la inscripción el no presentar dicho certificado o no relacionarlo en el título, o resultar contradictorio con éste.

Ninguna de las dos disposiciones legales admiten excepciones fundadas sobre la irrevocabilidad de un testamento que no sea el último otorgado por el «cujus», y tanto este supuesto, como el de ser nulo, írrito o ineficaz el acto de última voluntad, han de ser discutidos o resueltos en el procedimiento adecuado o en la titulación presentada en el Registro, sin que pueda concederse a los particulares, interesados en la validez o revocación, la facultad de resolver cuestiones complejas o trascendentales que afectan a terceras personas y de sustraer al conocimiento del Registrador los verdaderos términos del problema.

Este criterio, en que se halla inspirada la nota recurrida, y que constituye una garantía del cumplimiento de la voluntad del testador y una salvaguardia de los derechos correspondientes a los llamados por el testamento o por la ley, en el caso de ahora discutido debe sostenerse con mayor energía desde el momento que, según el informe de la Sección correspondiente, reclamado para mejor proveer, aparece que doña Luisa Pérez de la Borda e Irrutia ha otorgado cuatro testamentos en Tudela ante D. Ramón de Miguel, con fecha 5 de Diciembre de 1886, 9 de Febrero de 1888, 13 de Marzo de 1890 y 1.º de Septiembre del mismo año.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad.