

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

TIMBRE DE LAS ESCRITURAS. LAS DE PRÉSTAMO CON HIPOTECA SE HALLAN BIEN ENTENDIDAS EN PAPEL DE LA CUANTÍA DE LA CANTIDAD PRESTADA.

*Resolución de 31 de Octubre de 1928. (Gaceta de 17 de Enero de 1929.)*

(Véanse las de 16 de Abril y 8 de Agosto de 1928. *Gacetas* de 19 de Junio y 13 de Octubre de 1928. Números 44 y 48 de esta REVISTA.)

En recurso interpuesto por el Notario D. Leopoldo Hinjos Rodríguez, de Aguilar de la Frontera, contra nota denegatoria puesta por el Registrador de la Propiedad del mismo partido en escritura de préstamo con hipoteca, fundada en que tratándose de dos contratos, el timbre debía graduarse atendiendo a la suma de los dos, la Dirección general, entendiendo que se trata del mismo caso, resuelve como en la de 8 de Agosto (10 dice la *Gaceta*) del año último.

HONORARIOS DE ANOTACIÓN DE DEMANDA. DEBEN REGULARSE POR LO QUE RESULTE DE LAS DECLARACIONES HECHAS EN LA MISMA DEMANDA. NO ES MEDIO COMPROBATORIO DE VALOR UNA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL DIRECTOR GERENTE DE UNA SOCIEDAD.

*Resolución de 31 de Octubre de 1928. (Gaceta de 17 de Enero de 1929.)*

En escrito sobre impugnación de honorarios devengados por el Registrador de la propiedad de Logrosán, con ocasión de la toma de razón de una anotación preventiva de demanda, resuelve la Dirección general que los honorarios del número 3, han de

computarse, en virtud de los razonamientos que expone, por la escala cuanta del mismo número, o sea fijando por las primeras mil pesetas la cantidad de nueve pesetas, y el 0,10 por 100 por el exceso que resulta de las declaraciones hechas en la demanda, y que ni entre las facultades establecidas en la regla 12.<sup>a</sup> del Arancel, ni entre los artículos aplicables del Reglamento, se halla el medio comprobatorio de declaración de valor hecha por el Director gerente de una Sociedad.

**HIPOTECA. LAS DUDAS SOBRE LA EXTENSIÓN DE LO HIPOTECADO HAN DE RESOLVERSE ATENDIENDO A LA INTERPRETACIÓN LITERAL CON VISTA DE LOS ASIENTOS HIPOTECARIOS.**

*Resolución de 17 de Noviembre de 1928. (Gaceta de 20 de Enero de 1929.)*

Ante el Notario de Campillos, D. Luis Cárdenas Miranda, se otorgó escritura de préstamo por D. Francisco Gallegos Padilla a favor de María y Diego Padilla, hipotecando estos en garantía la mitad de una casa, que linda «...por la espalda, con el campo, o sea un pedazo de tierra de tres celemines, que forma parte integrante de la casa», haciendo constar que cada uno de los deudores adquirió una cuarta parte de casa por herencia de su padre.

El Registrador de la propiedad de Campillos denegó la inscripción, por: «1.º Infracción de las reglas 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> del artículo 9.º de la ley Hipotecaria; y 2.º Infracción, asimismo, del artículo 277, número tercero, del Reglamento notarial, en relación con el 27 de la ley orgánica del mismo Cuerpo.» No pareciendo subsanables.

Confirmó el Presidente de la Audiencia la nota del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado, acordando hallarse la escritura bien extendida por las siguientes consideraciones:

Dada la falta de precisión de la nota recurrida, hay que acudir al fallo presidencial para fijar los problemas cuya resolución se pretende en este recurso, y del mismo aparece que se confirma

la calificación del Registrador, por ignorar si se hipoteca la cuarta parte, o la mitad de la finca, y por no consignarse si el pedazo de tierra de tres celemines situado a la espalda del mismo edificio ha de entenderse incluído en la hipoteca, aparte de otros pronunciamientos contra los cuales no se ha formulado apelación.

En cuanto al primer extremo, los hermanos Padilla constituyen hipoteca sobre la mitad de la finca siguiente», «...mitad de una casa señalada con el número 2...»; y tanto el Registrador en su informe, como el auto apelado, suscitan la duda de si lo hipotecado es la mitad de la mitad, es decir, la cuarta parte, o la mitad del inmueble inscrito.

La interpretación literal lleva naturalmente a la idea de que la mitad de la finca hipotecada es la de la finca que efectivamente se describe después en la forma que del Registro aparece con la indicación de que es la «finca número 6.482», y como cada uno de los dos hermanos ha adquirido la cuarta parte por herencia de su padre, no es posible sostener con los asientos hipotecarios, o con su certificación a la vista, que los hermanos Padilla han querido hipotecar la mitad de la participación respectiva y no la cuota total que les pertenece.

En cuanto al extremo segundo, el pedazo de tierra de tres celemines aludido en la descripción «forma parte integrante de la casa», según la inscripción correspondiente, y el defecto que por esta circunstancia surge, atinente a la expresión incorrecta de un lindero, no a la extensión del derecho constituido, no puede originar una decisión denegatoria, porque ha nacido con la información posesoria aprobada por auto de 18 de Marzo de 1920, ha pasado a los libros hipotecarios en la primera inscripción y se halla dentro del criterio de tolerancia recomendado por este Centro en las Resoluciones de 5 de Mayo de 1894 y 18 de Junio de 1927.

ASIENTOS DE FINCAS QUE ENTRAN EN EL REGISTRO EXTENDIDOS EN LIBROS ATRASADOS. NO PROCEDE SU TRASLACIÓN AL LIBRO CORRIENTE, SINO HACER EN LA NOTA DE RECIBO DE ÉSTE REFERENCIA AL SITIO EN DONDE SE HALLAN.

*Resolución de 23 de Noviembre de 1928. (Gaceta de 20 de Enero de 1929.)*

El Registrador de la Propiedad de Zamora, ante la situación creada por el hecho de encontrarse que, agotados todos los folios de algunos de los libros corrientes, se habían seguido practicando inscripciones de fincas que entraban en el Registro por primera vez, dándoles numeración correlativa, en Tomos atrasados, formuló consulta sobre lo que debía hacerse, proponiendo, o trasladar al Tomo corriente las inscripciones de tal modo extendidas, o poner en el que se abra, referencia de dónde se hallan las inscripciones de las fincas extendidas fuera de su lugar, todo a costa del funcionario en cuya época se practicaron dichos asientos.

El Juez delegado y el Presidente de la Audiencia, estimando la consulta de dudosa solución, la elevan a la Superioridad, inclinándose el primero por la solución que el Registrador apunta en segundo lugar, y el Presidente por la primera, y la Dirección general acuerda declarar que no procede hacer las traslaciones propuestas en los informes, sino, únicamente, consignar a continuación de la nota de recibo del nuevo libro los números correspondientes a las fincas inscritas por primera vez y la referencia necesaria para saber dónde se hallan las inscripciones, y lo demás acordado, por los siguientes fundamentos:

La Real orden de 26 de Abril de 1920, que, en atención a la carestía del papel, permitió que, llegado el caso del artículo 267 del Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria, se trasladase el número de cualquier finca a la primera hoja libre y sobrante de las que hubiesen sido dedicadas en tomos sucesivos a fincas cuya existencia hipotecaria se hubiese extinguido, o a los folios destinados a embargos de fincas en procedimiento criminal,

no autorizaba para trasladar la numeración a tomos anteriores, pero tampoco declaraba nulos los que se practicaran en contraposición a tales normas. Los asientos extendidos en libros del Registro, con arreglo a prescripciones de la ley Hipotecaria y del Reglamento para su ejecución, se hallan bajo la garantía de los Tribunales, y su traslado a otros libros, por mucho que facilitase las operaciones sucesivas, llevaría consigo riesgos y equivocaciones, que nunca podrían justificarse por la comodidad del despacho.

Para evitar la incongruencia que el Registrador consultante pone de manifiesto con relación a la apertura de libros nuevos cuya numeración no sería correlativa de la anterior, basta con que a continuación de la diligencia de recibo, preceptuada por el artículo 238 del citado Reglamento, haga constar el Registrador que el número que ha de corresponder a la primera finca que se lleve al Registro por vez primera es uno determinado, porque los comprendidos entre el que aparece en el libro anterior como no corriente, y el que haya de llevar la finca que por primera vez se inscriba en el Registro, se hallan en los libros y folios que a continuación se expresa.

CERTIFICACIÓN DE POSESIÓN. BIENES DEL CLERO. LOS QUE ÉSTE POSEA O ADMINISTRE PUEDEN SER INSCRITOS CON LA CERTIFICACIÓN DEL DIOCESANO, SIN NECESIDAD DE ACOMPAÑAR LA REAL ORDEN QUE LOS DECLARE EXCEPTUADOS DE LA DESAMORTIZACIÓN.

*Resolución de 30 de Noviembre de 1928. (Gaceta de 30 de Enero de 1929.)*

(Véase la de 19 de Abril de 1928, *Gaceta* de 25 de Junio, número 44, de Agosto de 1928, en la que se acuerda que, sólo en el caso de que en la certificación se haga referencia a la Real orden, es necesario acompañar la justificación de la excepción.)

En el Registro de la Propiedad de Montblanch se presentó certificación expedida por el Gobernador eclesiástico de la Archidiócesis de Tarragona para la inscripción de la posesión en favor

de la Mitra de la misma de dos fincas, la que fué suspendida por el Registrador fundándose en la falta de justificación del extremo referente a hallarse las mismas exceptuadas de la desamortización e incluidas, por tanto, entre las que deben continuar amortizadas en poder de dicha Mitra.

El Presidente de la Audiencia acordó dejar sin efecto la nota del Registrador, auto que confirmó la Dirección general; toda vez que, con arreglo a la legalidad vigente, los bienes que posea o administre el Clero pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad con la correspondiente certificación del Diocesano, sin que sea necesaria la presentación de la Real orden que justifique que dichos bienes están exceptuados de la desamortización, puesto que dichas certificaciones sólo acreditan el hecho de la posesión, sin que sea árbitro el Registrador de decidir sobre la condición legal de aquellos.

Todas las cuestiones que se susciten sobre el mejor derecho al Hospital de Santa Magdalena y San Bartolomé no pueden ser disueltas en el procedimiento gubernativo del recurso contra la calificación hipotecaria, sino mediante el ejercicio de la acción oportuna en el juicio ordinario ante los Tribunales, por tratarse de cuestiones contenciosas que son de la competencia de los mismos.

Llegado el momento de la enajenación o venta del Hospital de referencia, será la ocasión oportuna para determinar si el mismo debe considerarse como un bien de la Iglesia, exceptuado de la desamortización, o, por el contrario, como enajenable; entrando en la categoría de bienes nacionales.

Tampoco puede ser resuelto en este recurso si la certificación diocesana, acreditativa de que la Mitra de Tarragona se halla en posesión quieta y pacífica del Hospital desde el siglo XVI, se ajuste a la verdad de los hechos, motivo por el cual han de reservarse a los interesados las acciones que crean les asisten para la defensa de sus derechos y la sanción por las declaraciones inexactas que pudieran contenerse en la certificación de referencia.

**HIPOTECA. PROCEDIMIENTO SUMARIO DEL ARTÍCULO 131. CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES. DEBE CANCELARSE TAMBIÉN UNA POR LA QUE EL DEUDOR, CON POSTERIORIDAD A LA HIPOTECA, RECTIFICÓ, AUMENTÁNDOLA, LA CABIDA CON QUE UNA FINCA FIGURABA INSCRITA, Y LAS ANOTACIONES DE EMBARGO CONSTITUIDAS SOBRE DICHO EXCESO.**

*Resolución de 11 de Diciembre de 1928. (Gaceta de 1.º de Febrero de 1929.)*

Don José Nuño de la Rosa hipotecó, entre otras, una finca en garantía de un préstamo, a D. Felipe Arteaga y otro. Promovieron éstos contra ella el procedimiento sumario del artículo 131 de la ley Hipotecaria, y en el ínterin compareció el deudor ante el Notario de Madrid D. Federico Plana, a manifestar que, verificada medición pericial de la expresada finca, resultaba ésta con un aumento de cabida de seis hectáreas, 79 áreas y 27 centiáreas, escritura que fué objeto de la inscripción 9.ª de dicha finca, tomándose sobre este exceso de cabida las anotaciones de embargo letras G y H.

Terminado el procedimiento por adjudicación de la finca al señor Gómez Tejedor, cesionario del acreedor, en auto en el que se contiene también la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores, y presentados los documentos en el Registro de la Propiedad de Ocaña, puso el Registrador acta en la que se consignaba: «Hechas las inscripciones de adjudicación y cancelaciones acordadas en el auto a que se refiere este documento, en el Tomo ..., inscripción 10.»

Apercibido el adjudicatario de que, no obstante haberse practicado dicha inscripción, continuaba subsistente la inscripción novena, de aumento de cabida, acudió a dicho funcionario en escrito solicitando la cancelación de ella, lo que fué denegado por el Registrador por entender que no se hallaba incluida en el mandamiento cancelatorio.

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

vocó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, con la aclaración a que se refiere el párrafo último de los siguientes en que fundamenta el fallo:

En el caso de este recurso es necesario determinar si el aumento o rectificación de cabida de la finca hipotecada, practicado e inscrito en el Registro con posterioridad a la constitución de la hipoteca y a la expedición del certificado de la regla 17 del artículo 131 de la ley, debe ser cancelado como la hipoteca constituida sobre la finca que ha sido objeto del procedimiento sumario.

En este caso, el aumento de referencia no es propiamente una finca nueva y distinta de la hipotecada que deba estimarse como una agregación de terrenos, sino que se trata de una rectificación de cabida, hecha por el propio deudor hipotecario, quien adquirió las fincas agrupadas, parte por herencia y parte por donación, y que por la medición practicada resultó con un aumento de seis hectáreas, 79 áreas y 27 centiáreas, por cuyo motivo no puede en modo alguno apreciarse que el caso está comprendido en el número 1.º del artículo 111 de la ley Hipotecaria.

La cancelación debe extenderse a todo lo que se encuentre comprendido dentro de los linderos de las dos fincas agrupadas por la escritura de 23 de Enero de 1924, pues en la de constitución de hipoteca se especificó la situación, el perímetro o lindes, nombres de las fincas agrupadas, etc., todos los datos, en una palabra, que determinaron con claridad la que era y se comprendía en la finca objeto de la hipoteca, sin que la rectificación de la cabida pudiera producir errores con perjuicio de nadie, puesto que la extensión del derecho sobre que recae el que era objeto de la garantía hipotecaria se puntualizó con bastante precisión en el documento al constituirse la misma.

Además, que, como se afirma en el informe del Juez de primera instancia y del Presidente de la Audiencia, según el artículo 131 de dicha ley, deben cancelarse, verificado el remate, todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca, incluso las que se hubieren verificado después de expedida la certificación a que se refiere la regla 4.ª de dicho artículo, prescripción que es aplicable también al del recurso, ya que se practicó la inscripción del aumento o rectificación de cabida des-



pueda de haberse verificado la inscripción de dicha hipoteca y la expedición del certificado mencionado.

En consecuencia de lo expuesto, todas las anotaciones practicadas en el Registro que perjudiquen al acreedor y sean posteriores a la inscripción de la hipoteca y a la expedición del certificado, deben ser canceladas: las que no causen tal perjuicio no pueden ser obstáculo alguno a tal cancelación, y las que obran a las letras G y H, si se dejaran vigentes impedirían la transferencia de la propiedad comprendida dentro de los límites que constan en el Registro a favor del adjudicatario Sr. Gómez Tejedor.

La cancelación de la inscripción 9.<sup>a</sup>, a que se refiere este expediente, no debe ser entendida en el sentido de que se tenga por inexacta la rectificación de medida efectuada y por reducida la finca a su cabida antigua, porque estas son características de los inmuebles que subsisten a pesar de su cambio de dueño, sino que debe referirse a los derechos que pudieran corresponder al hipotecante, D. José Nuño de la Rosa, en cuanto han pasado en su totalidad al adjudicatario y a su causahabiente por haber adquirido la finca con los linderos y las circunstancias especificadas en el Registro de la Propiedad, mientras no se ejecuten, con arreglo al artículo 24 de la Ley, las acciones de nulidad del asiento, si es que procedieren por cualquier causa legal no discutida en este recurso.

LUIS R. LUESÓ,

Registrador de la Propiedad.