

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

VENTA DE FINCA POR AGENTE EJECUTIVO. EN EXPEDIENTE DE APREMIO CONTRA LOS HEREDEROS INCERTOS DE UN DEUDOR A LA HACIENDA, NOTIFICADOS AQUÉLLOS Y REALIZADA LA VENTA EN SU NOMBRE, SE HAN CUMPLIDO LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA

Resolución de 28 de Junio de 1928. (Gaceta de 30 de Septiembre de 1928.)

El Registrador de la Propiedad de Infantes denegó la inscripción de una escritura de venta de una casa, hecha por el Agente ejecutivo de Hacienda en nombre de los deudores herederos de una persona, por no haberse hecho la notificación a éstos, resuelto el 18 de Mayo de 1927 (número 34 de Octubre de 1927), el recurso que contra esta nota interpuso el comprador, en el sentido de revocar aquélla, y presentada de nuevo dicha escritura en el Registro por dicho Registrador se puso en ella esta nueva nota: «... se deniega su inscripción, porque, examinado el Registro, aparece la finca inscrita a nombre de persona distinta de los deudores en cuyo nombre se vendió».

En el nuevo recurso interpuesto por dicho comprador, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, revocación que acordó también la Dirección general por las razones siguientes:

El principal argumento esgrimido por el Registrador apelante contra el auto presidencial es el fundado en el hecho de haberse dirigido el procedimiento contra los herederos de D. Bernardo Or-

tega Pareja, por deudas de los mismos, y no contra su causante, o por obligaciones que él hubiera contraído, con lo cual resulta transferida la finca a nombre de personas que no son titulares, según el Registro.

El procedimiento de apremio fué incoado contra los herederos de D. Bernardo Ortega, sin indicar sus nombres, ni fijar cuántos eran ni dónde residían; lo que demuestra que, lejos de seguirse la ejecución contra personas determinadas y por deudas específicas de las mismas, se reputaba la finca como perteneciente a la herencia del citado Sr. Ortega, y se llamaba a todos los que pudieran alegar derechos sobre la misma para que formularan las excepciones que pudieran corresponderles.

El exigir una nueva inscripción a nombre de los herederos de D. Bernardo Ortega, para inscribir a su vez la transferencia llevada a cabo por el Agente ejecutivo de Hacienda, equivaldría a dar por lícito un asiento a favor de personas inciertas, que no añadiría ninguna declaración al vigente más que la de haber fallecido el titular e ignorarse quiénes son los que han de satisfacer las contribuciones que gravan a los bienes incluídos en la masa relictiva.

En la tramitación del expediente han sido notificados los herederos del titular inscrito en forma que no será muy encomendable, pero que no puede discutirse en este recurso, habiéndose realizado asimismo la venta en su nombre, y, por lo tanto, se ha cumplido la exigencia del artículo 20 de la ley Hipotecaria, en cuanto el trato se formaliza por las personas que pueden ostentar la representación del propietario.

ARRENDAMIENTO DE FINCA HIPOTECADA. LA INSCRIPCIÓN DEL PACTO DE NO CELEBRAR, SIN CONSENTIMIENTO DEL ACREDOR, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INSCRIBIBLE DE LA FINCA QUE SE HIPOTEGA, NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE CON POSTERIORIDAD SE OTORGUEN

Resolución de 8 de Agosto de 1928. (Gaceta de 13 de Octubre de 1928.)

Ante el Notario de Madrid D. Jesús de Castro se otorgó, en 25 de Febrero de 1927, escritura por la que D. José María Canga

Argüelles daba en arrendamiento a D. Juan de Urquía una finca, titulada «El Angel», sita en término de Alcalá de Henares, compuesta de cuatro propiedades, cuya finca, con anterioridad, tenía, entre otros, un gravamen de hipoteca en favor del Banco Hipotecario de España, estableciéndose en dicho arriendo otros pactos referentes al derecho de opción en compra, pago de mejoras, explotación de aguas, subrogación, pago por el dueño, etc.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, el Registrador suspendió la inscripción porque sobre las fincas «aparecen del Registro inscripciones vigentes de créditos hipotecarios a favor del Banco Hipotecario de España y de D. Enrique Garde Valverde, de las cuales resulta que el ahora arrendador, Sr. Conde de Canga Argüelles, se obligó a no celebrar, sin consentimiento de dichos acreedores, contrato alguno de arriendo que tenga el carácter de inscribible, con arreglo a la Ley, y observarse el defecto subsanable de falta de consentimiento de dichos acreedores, habiéndose tomado, a instancia verbal del interesado, anotación preventiva, para que en el plazo de sesenta días subsanen las partes, si pudieren, el expresado defecto, a los folios, etc».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, con imposición de costas al recurrente, y la Dirección general declara que no existe el defecto apreciado en la nota del Registrador de la Propiedad, con los considerandos que siguen :

Para determinar el alcance de la obligación de no celebrar contrato alguno de arrendamiento inscribible, a que se refiere la nota de origen de este recurso, debe partirse del criterio contenido en el número cuarto del artículo 107 de la ley Hipotecaria, a cuyo tenor serán hipotecables los bienes inmuebles ya hipotecados, aunque lo estuvieran con el pacto de no volverlos a hipotecar.

En la exposición de motivos de la primitiva Ley, el pacto prohibitorio de ulteriores hipotecas fué reputado absolutamente inútil por el primer acreedor, por no dar mayor firmeza a la garantía estipulada, incluído entre las consideraciones onerosas, que disminuyen, sin justificación ni explicación posible, el crédito territorial, y calificado de exigencia exorbitante, arrancada a la situación angustiosa en que puede hallarse el propietario ; y si bien la prohi-

bición de no celebrar ciertos contratos inscribibles, como el arrendamiento, acaso no merezca tan acre censura ni despectivo trato, es indudable que se encuentra dentro del sector dominado por tales normas, y ataca directamente a la disponibilidad de las fincas y al crédito inmobiliario, bases fundamentales de nuestro régimen hipotecario.

Al argumento, esgrimido con demasiada frecuencia, de hallarse nuestro sistema de contratación inspirado en la tradicional libertad del Ordenamiento de Alcalá, acusa una confusión entre los derechos del crédito y los derechos reales, que la doctrina moderna ha puesto de relieve, dejando a la voluntad amplio campo para que pueda engendrar obligaciones de toda especie y restringiendo sus influencias en el régimen hipotecario, para mayor seguridad de los terceros y más fácil desarrollo del crédito.

En este sentido, entre la obligación de no formalizar determinado contrato y el cumplimiento de lo prometido, se mantiene la separación que existe entre lo debido y lo actual, de suerte que de igual modo que el compromiso de no acudir a determinada feria o mercado no priva al comerciante de su capacidad mercantil, ni se la restringe en su íntima esencia, sino que le liga por los lazos del deber y el temor de las consecuencias provocadas por su conducta, el propietario obligado a no arrendar el predio hipotecado, se halla capacitado para formalizar tal contrato y arrostrar los daños y perjuicios que su proceder puedan causar, con tanta mayor licitud cuanto más pequeñas sean las probabilidades que por los razonamientos expresados existen de perjudicar al acreedor hipotecario.

La Ley deja al criterio de toda persona obligada, salvo las especiales garantías que expresamente concede al acreedor, la apreciación de la línea de conducta que en cada caso ha de seguir para mantener la palabra dada y responder de sus propios actos, y no corresponde a los Registradores de la Propiedad tutelar intereses desprovistos de defensa real o no amparados por institutos legales o por reglas de incapacidad.

La facultad de hipotecar otorgada por la ley a quien se ha obligado a no hacerlo, lleva consigo la posibilidad de enajenar, y esta última se descompone en una serie de facultades de que tampoco puede ser privado el propietario más que por medio de

verdaderos derechos reales creados a favor de otras personas, porque de otro modo, prohibiendo en el momento de constituir la hipoteca que el predio pueda ser dado en usufructo, o que se pueda traspasar la nuda propiedad, se llegaría fácilmente al resultado prohibido por la ley.

Si, a tenor del artículo 18 del Reglamento, no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquiera inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, a pesar de que la persona que haya de adquirir y las circunstancias de la adquisición se hallen determinadas, con mayor razón ha de negarse la fuerza real cuando la obligación sea negativa, las personas indeterminadas, la ventaja del estipulante dudosa, y el entorpecimiento hipotecario indudable.

En cuanto a la inscripción de los otros pactos contenidos en la escritura de 23 de Febrero de 1927, desde el momento en que el Registrador se niega tan sólo a inscribirlos con independencia, y está dispuesto a hacerlo en unión del contrato de arrendamiento, si así se dispone, no procede su examen y discusión.

TIMBRE DE LAS ESCRITURAS. LA DE PRÉSTAMO CON HIPOTECA SE HALLA BIEN EXTENDIDA EN PAPEL DE LA CUANTÍA DE LA CANTIDAD PRESENTADA.

*Resolución de 8 de Agosto de 1928. (Gaceta de 13 Octubre 1928.)
(Véase la de 16 de Abril de 1928. Número 44 de Agosto de 1928.)*

El Registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera denegó la inscripción de una escritura otorgada por el Notario don Leopoldo Hinjos, de préstamos de 1.500 pesetas e hipoteca por dicha cantidad, más intereses, costas y gastos, por entender que, tratándose de dos contratos, suman en conjunto 3.000 pesetas, cantidad que debe tenerse en cuenta para graduar la cuantía del timbre, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la ley del mismo; y hallándose extendida en papel de cuantía inferior es nula, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.^º del Código civil, toda vez que está extendida en contra de lo dispuesto en la ley.

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota denegatoria, no obstante declarar que la no extensión de la escritura en el papel que la corresponde constituye tan sólo defecto subsanable, conforme a Resolución de 13 de Febrero de 1912 de la Dirección general, y ésta, revocando el auto apelado, declara bien extendida la escritura por las siguientes razones:

En este recurso debe resolverse si el instrumento público autorizado por el Notario de Aguilar de la Frontera se halla bien extendido en el papel del timbre del Estado correspondiente a la cantidad del préstamo (1.500 pesetas), o si, por comprender dos actos de naturaleza jurídica distinta, préstamo o hipoteca, debe regularse el timbre con arreglo a la cuantía total (3.000 pesetas), por aplicación del artículo 17 de la ley del impuesto.

El contrato en cuestión, aunque constituido por relaciones jurídicas de índole diferente, es un todo orgánico, cuyos elementos, íntimamente entrelazados, se resisten a una descomposición con fines tributarios, toda vez que la cantidad prestada ha sido en atención a la hipoteca que se establece, y el contenido de la obligación de restituir es el objeto de la garantía real.

La Administración pública, aun distinguiendo con claridad la obligación y el derecho real, concede al préstamo hipotecario la especial unida que la intuición popular le atribuye, como si se tratase de un solo acto jurídico o de un contrato complejo cuyas partes se hallan tan íntimamente enlazadas por la finalidad perseguida, que se oponen a toda escisión, en cuanto a la liquidación del timbre se refiere.

Este criterio se desprende directamente de la consulta evacuada por la Dirección general del Timbre, a petición de este Centro directivo, en 30 de Marzo último, pues los argumentos en que entonces se fundaba para exigir la suma de cuantías, a los efectos de fijar el timbre de la escritura, o sean: las diferencias existentes entre el arrendamiento, contrato bilateral que produce múltiples obligaciones, y la hipoteca constituida en garantía de algunas, así como el haberse liquidado por ambos contratos el impuesto de derechos reales, no son aplicables al contrato de préstamo hipotecario, que engendra obligaciones de un solo lado, con

una garantía real unida a las obligaciones creadas, y que se liquida por un solo concepto.

Así se deduce igualmente del último razonamiento de la Resolución dictada por esta Dirección en 16 de Abril último; que, después de aludir a la distinta naturaleza de las obligaciones y derechos, añade: «Es lo cierto que la Administración pública, dando a los conceptos vulgares una virtualidad jurídica que este Centro no debe discutir, entiende que la regla séptima del artículo 16 de la ley del Timbre es inaplicable a la escritura objeto del recurso, por prestarse su contenido a una separación entre obligaciones y derechos reales, más evidente, en este caso, que en el préstamo hipotecario.

BIENES GANANCIALES. NO ES INSCRIBIBLE LA ESCRITURA DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN VIUDO, DE FINCA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, VENDIDA DURANTE MATRIMONIO CON PACTO DE RETRO Y RETRAÍDA POR EL CÓNYUGE SOBREVIVIENTE.

Resolución de 2 de Agosto de 1928. (Gaceta de 10 de Noviembre de 1928.)

El Notario de Madrid D. Cándido Casanueva y Gorjón autorizó, en 5 de Noviembre de 1927, escritura por la que D. Rafael de Luque Centaño constituye hipoteca en garantía de la devolución de cierto préstamo, en favor de D. Bartolomé Sánchez Castañedo, sobre un hotel. El Registrador de la Propiedad del distrito de Occidente, de la Corte, suspendió la inscripción «por el defecto subsanable de que habiendo adquirido el hipotecante la finca en estado de casado por título oneroso, y enajenándola con pacto de retro constante el matrimonio, al readquirirla en estado de viudo carece de capacidad para disponer libremente de la misma, ínterin no acredite que le ha sido adjudicada, bien el derecho de retracto o bien la finca retraída en la liquidación de la sociedad conyugal disuelta...»

En el recurso interpuesto por D. Francisco Bruella, nombre del acreedor, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, por las siguientes razones:

En este recurso no puede discutirse la inscripción de la escritura de 13 de Septiembre de 1927, en cuya virtud el antiguo comprador, D. Pedro Sáenz Vallejo, después de hacer, con el consentimiento del vendedor, D. Rafael Luque Centallo, la manifestación solemne de que este último había hecho uso de su derecho en retraer, antes del vencimiento del plazo fijado en la escritura de venta de 1.^o de Septiembre de 1920, retrovendió el Sr. Luque el hotel citado, declarando ambos otorgantes rescindida la venta antes realizada.

En su consecuencia, este recurso ha de ajustarse a los términos del Registro y partir, con arreglo al artículo 41 de la ley Hipotecaria vigente, de la hipótesis puesta de relieve por el Registrador, o sea de que la finca en cuestión conserva el carácter de ganancial que tenía, ínterin no se liquide la sociedad disuelta por fallecimiento de la esposa del retrayente.

Planteado así el problema, ha de recordarse la múltiple jurisprudencia de esta Dirección, que niega al marido, una vez viudo, la facultad de enajenar o gravar bienes inmuebles de la sociedad de gananciales sin la intervención de las demás personas interesadas en su liquidación.

CAPACIDAD DEL APODERADO. EL PODER CONFERIDO PARA VENDER O PERMUTAR UNA FINCA A LA PERSONA CON QUIEN CONVIEREN, HIPOTECÁNDOLA O GRAVÁNDOLA EN GARANTÍA DE CUALQUIER OBLIGACIÓN, NO AUTORIZA PARA SEGREGAR Y VENDER UNA PARCELA E HIPOTECAR EL RESTO.

Resolución de 28 de Julio de 1928. (Gaceta de 10 de Noviembre de 1928.)

Por el Notario de Mérida D. Germán Pérez Olivares se autorizaron dos escrituras por las que D. Abelardo López de Ayala y Gardoqui, por sí y como representante de sus hermanas, según poder en qué éstas le facultan para vender o permutar una finca a la persona con quien convierren, hipotecándola o, de otro modo, gravándola en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, segregó y vendió a D. Pedro Lesmes una parcela de di-

cha finca, y el resto lo hipotecó al mismo, en garantía de un préstamo.

Interpuso el Notario recurso contra la calificación del Registrador de la Propiedad en que suspendía y denegaba, respectivamente, la inscripción de dichos documentos por falta de capacidad, siendo, después de subsanados dichos defectos, inscritas las escrituras. Sin entrar en el fondo del asunto, el Registrador alegó la falta de personalidad, que declaró el Presidente de la Audiencia, revocando la Dirección general este auto. (Véase Resolución de 15 de Diciembre de 1927. Número de Enero de 1928.)

Ordenado que por el Presidente de la Audiencia se resuelva sobre si las escrituras se hallan extendidas con arreglo a las formalidades legales, lo hizo en sentido afirmativo, auto que revoca, en parte, la Dirección general, por no haberse justificado en la de compraventa las facultades del apoderado para vender en parcelas la finca en cuestión, razonándolo así:

El único problema que debe resolverse en este recurso, toda vez que la segregación, venta y constitución de hipoteca se ha inscrito ya en el Registro, es el de si las escrituras autorizadas por el Notario de Mérida D. Germán Pérez Olivares en 23 de Febrero y 9 de Abril de 1927 se hallan extendidas con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, o, si, por el contrario, la escritura de compraventa adolece de los defectos de no aparecer comprobadas la representación del mandatario, ni sus facultades para realizar actos de división y segregación y venta parcelaria, así como en la escritura de hipoteca no aparecía justificada la capacidad del mandatario para celebrar este especial contrato de afianzamiento con referencia a ciertas deudas; es decir, que se discute únicamente si don Abelardo López de Ayala está autorizado por sus hermanas para celebrar los dos contratos indicados en la forma en que lo hizo.

El poder otorgado con fecha 1.^º de Julio de 1925 por doña Matilde y doña Severina y doña María López de Ayala facultaba a D. Francisco Barreiro y a D. Abelardo López de Ayala para que representen a sus hermanas en cuantos derechos les correspondan como herederos de doña Flora López de Ayala en la finca denominada Dehesa de la Oliva de Abajo, confiriéndole expresos poderes para vender o permutar dicha finca a la persona con quien convinieren, por el precio y condiciones que estimaren oportuno; y

como de los términos empleados en este párrafo, que es el único transcrita en los documentos inscribibles, se deduce que el objeto del contrato debía ser toda la finca y el comprador único, sin que de ningún modo aparezca la autorización para segregar una parcela e hipotecar el resto, no procede hacer en este punto la declaración que el Notario recurrente solicita.

No pueden tenerse en cuenta, a fin de robustecer la solución contraria, las líneas finales del apoderamiento, que dice: «para lo relacionado y sus incidencias y consecuencias, confieren a dichos mandatarios el poder que necesitaren, sin limitación alguna», porque han sido omitidos en la escritura de compraventa, cuya redacción perfecta se ventila en este expediente.

En el expresado poder se autoriza también al mandatario para hipotecar la repetida finca en garantía del cumplimiento de «cualquier obligación», frase que comprende, tanto las obligaciones de la comunidad como las de cualquiera de los comuneros, y sería suficiente para justificar las declaraciones de D. Abelardo López de Ayala en la segunda escritura, si la primera de segregación y venta no necesitase de la ratificación de los mandantes por las razones expresadas.

La particularidad de haberse expedido la copia del reseñado poder a petición del mandatario no desvirtúa su autenticidad y efectos, cualquiera que por otra parte sea la responsabilidad del Notario que la haya dado sin autorización del mandante; pero pone de relieve el defecto de las escrituras inscribibles a que se contrae la discusión.

CAUSA JURÍDICA EN EL CONTRATO DE HIPOTECA. LA OBLIGACIÓN ACCESORIA POR LA QUE EL ACREDOR GARANTIZA AL DEUDOR ES VÁLIDA AUNQUE CAREZCA DE CAUSA JURÍDICA, SIN PERJUICIO DE NUEVA CALIFICACIÓN SOBRE CAPACIDAD Y CONSENTIMIENTO, CASO DE NO APARECER LA CAUSA LEGITIMADORA DEL ACTO.

Resolución de 31 de Julio de 1928. (Gaceta de 11 de Noviembre de 1928.)

El Notario de Valencia D. Miguel de Castells y Cubells, con fecha 18 de Octubre de 1926, autorizó una escritura por la que

la «Sociedad de Aguas potables y mejoras de Valencia» acordaba emitir determinado número de obligaciones, constituyendo la Sociedad de Aguas de Alicante, primera hipoteca sobre todos sus bienes y beneficios de explotación, en garantía del reembolso de aquéllas. Dicha escritura, a la que se acompañaban los testimonios de las actas de las Juntas generales de ambas Sociedades, con los acuerdos necesarios, fué inscrita en los Registros de la Propiedad de Alicante, Villanueva y Monóvar; pero el Registrador de la Propiedad de Novelda puso en ella la siguiente nota:

«No admitida la inscripción del documento precedente, por carecer de causa la hipoteca constituida por la Sociedad de Aguas de Alicante, siendo las obligaciones que se garantizan de la Sociedad de Aguas potables y mejoras de Valencia, y no apareciendo justificada la relación entre ambas Sociedades que justifique el que aquélla garantice obligaciones de ésta, no tomándose anotación por no solicitarse.»

En el recurso interpuesto por la Sociedad de Aguas de Alicante, representada por su Presidente, D. Francisco Lesch Lausatt, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general, reunida y oída la Junta de Oficiales de la misma, confirma el auto apelado, con los siguientes fundamentos:

La nota recurrida no admite inscripción de la hipoteca constituida por la Sociedad de Aguas de Alicante para garantizar la emisión de Obligaciones efectuada por la Sociedad de Aguas potables de Valencia, por carecer de causa jurídica y queda concretada en las siguientes líneas: «no aparece acreditada la relación entre ambas Sociedades, que justifique el que la primera garantice operaciones de la segunda».

La exigencia de una causa jurídica como elemento indispensable para el perfeccionamiento de los actos y contratos se halla atenuada en las teorías modernas, por tres apreciaciones que hacen referencia: 1.^a, al carácter abstracto de las adquisiciones inmobiliarias, y en especial de la constitución del derecho real de hipoteca; 2.^a, el supuesto de afianzamiento o de garantía estipulada por obligaciones ajenas, y 3.^a, a la posibilidad de que no se exprese en los documentos inscribibles la causa de las relaciones jurídicas creadas.

En cuanto al carácter abstracto de las declaraciones inmobiliarias, si bien el artículo 2.^º de la ley fundamental parecen admitir-

se como títulos inscribibles solamente los actos y contratos en que la transferencia, constitución, modificación o cancelación de un derecho real contengan una manifestación de voluntad apoyada en causa jurídica, es innegable que las doctrinas dominantes sobre la suficiencia de un acuerdo de voluntades o de una declaración unilateral para provocar un asiento en el Registro han sido recogidas en el artículo 138 del citado Cuerpo legal, a cuyo tenor las hipotecas pueden ser impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyan.

Con análogo criterio se ha puesto de relieve que los actos de afianzamiento, por lo que se refiere a las relaciones entre acreedor y fiador, son abstractos y formales en cuanto no se percibe a primera vista, ni es posible decidir «*a priori*» por qué razón el fiador garantiza al deudor, de suerte que la obligación accesoria contraída por aquél a favor del acreedor es válida, aunque careciera de causa jurídica, sin que éste se vea precisado a inquirir si el fiador estaba o no constreñido por una relación jurídica preexistente, o por motivos poderosos, a prestar su garantía, o lo hacía espontánea y libremente.

La presunción de que la causa existe y es lícita, aunque no se exprese en los contratos, ha sido elevada a norma jurídica por el artículo 1.277 de nuestro Código civil, a pesar de las objeciones que contra el sistema se han presentado, porque favorece las donaciones disfrazadas, los fraudes en perjuicio de intereses solemnemente reconocidos, y los contratos que tratan de eludir prohibiciones legales.

Por otra parte, tampoco puede asegurarse que las Compañías mercantiles se hallan incapacitadas para otorgar actos a título lucrativo ni para contraer obligaciones cuyo objeto no sea un lucro inmediato, porque en el mismo Código de Comercio se encuentran no solamente preceptos que, como el artículo 314 se inspiran en un criterio de liberalidad, sino, lo que es más decisivo para la resolución de este recurso, el artículo 461, a cuyo tenor el afianzamiento mercantil será gratuito, salvo pacto en contrario.

Con el razonamiento hecho por el Registrador en su informe sobre la particularidad que, por no aparecer la causa legitimadora del acto, resulta que el Consejo de Administración ha obrado fuera de las peculiares funciones que los Estatutos de la Socie-

dad de Aguas de Alicante le atribuyen, se enfoca un importán-
tísimo problema de consentimiento y capacidad que no puede ser
discutido en este expediente, dados los términos concretos de la
nota calificadora, por anormal que sea la garantía hipotecaria en
cuestión y por comprometidos que hayan de quedar los intereses
sociales, sino en otro recurso gubernativo, en el supuesto de que
aquel funcionario consignara, con referencia a los mismos Es-
tatutos, en nueva nota, esta causa de denegación, y contra ella re-
currieran los interesados.

**SERVIDUMBRES. EN LAS DE PASO QUE SE ESTABLEZCAN ES NECESARIO
ESPECIFICAR LAS CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS PARA VENIR EN CONO-
CIMIENTO DE LA PERSONA QUE, COMO DUEÑA DEL PREDIO DOMINANTE
Y TITULAR DE LA SERVIDUMBRE, PUEDA REALIZAR ACTOS DE DISPOSI-
CIÓN O CANCELACIÓN SOBRE LA MISMA**

*Resolución de 9 de Octubre de 1928. (Gaceta de 12 de Noviembre
de 1928.)*

Ante el Notario de Monóvar D. José María Faura se otorgó, en 19 de Septiembre de 1926, escritura por la que varias personas, dueñas de una heredad integrada por varias piezas de tierra, de la que ya habían vendido algunas, procedieron a dividir y adjudicarse el resto, creando varias servidumbres de paso a favor de distintas piezas de tierra resultantes.

El Registrador de la Propiedad de Puigcerdá, suspendió la inscripción : «Primero. Por no describirse la total finca manso «Mo-
rer», del cual se segregan las suertes comprendidas en el mismo.
Segundo. Suspendida asimismo la inscripción en cuanto a las ser-
vidumbres y derechos de paso, por no constar la descripción de las
fincas a favor de las cuales se constituyen o sobre las que mani-
fiestan que gravitan, así como también porque no se justifica ni
consta el consentimiento de los dueños y poseedores de las mis-
mas.»

Interpuesto recurso por el Notario, el Presidente de la Audien-
cia declaró bien extendida la escritura en cuanto al primer motivo
de la nota, sin estarlo respecto al segundo, y en la alzada, sólo del

Notario, en lo que ratifica la nota recurrida, la Dirección general confirma el auto apelado, con los siguientes fundamentos :

La inscripción de servidumbres, único extremo que ha de ser examinado en este recurso, por no haber interpuesto apelación el Registrador, presenta un capital interés desde tres puntos de vista : 1.^º En cuanto hace constar un gravámen de naturaleza real que limita la propiedad y el valor del predio sirviente. 2.^º Porque atribuye facultades sobre una finca a la persona que aparezca como titular de otro predio. Y 3.^º Porque mejora las condiciones y aumenta el valor del predio dominante, como una de tantas cualidades del mismo (*qualitates rerum*).

Desde el primer punto, las servidumbres prediales deben hacerse constar en el Registro con indicaciones y datos que permitan identificarlas y establecer una relación directa entre el gravamen inscrito y la realidad física, y como en la escritura objeto de este recurso se constituyen varias servidumbres de paso de un ancho de tres metros, indicando el sitio por donde han de prestarse, cabe, con el criterio de tolerancia que en esta materia se impone, dar por bien extendida la escritura, en cuanto a tal descripción se refiere.

Por lo tocante al segundo punto propuesto, es necesario especificar las circunstancias indispensables para venir en conocimiento de la persona, que, como dueño del predio dominante, y titular de la servidumbre, puede realizar actos de disposición o cancelación en lo que a la misma se refiere, pues de otro modo se introducirían en el Registro una serie de gravámenes, no sólo permanentes, sino de imposible cancelación, y aunque muchas veces esta particularidad carecería de importancia por la perpetuidad de las mismas servidumbres, otras implicaría una verdadera amortización de la propiedad inmueble.

En tal sentido no puede admitirse como correcto la constitución de una servidumbre «a favor de todas las piezas procedentes de la de las Boadas, excepto las adquiridas por Isidro Rigat y Lloansi y Pedro San y Lloansi y a favor de todas las piezas procedentes de la mayor pieza, de la que se segregó el predio dominante, excepto la de Andrés Pagés, de la del «Bosch», ni tampoco la imposición de las servidumbres de paso, a favor de varias piezas de tierra procedentes de la closa de las Boadas, y vendidas a Miguel Xarlás e hijo», y así sucesivamente.

En cuanto hace referencia al predio dominante, si bien es cierto, como insinúa el Notario recurrente, que la servidumbre activa aparece como una cualidad de las fincas, y se halla tan poco tutelada por los principios hipotecarios como los pisos enumerados en la descripción de una casa, o las plantaciones reseñadas al describir un campo, también es evidente que la mención hecha en el predio dominante carece por sí sola de valor con arreglo a los artículos 13 y 30 de la Ley Hipotecaria, y, en cambio, para hacer la inscripción en el sirviente, es necesario consignar la extensión y condiciones del gravamen en la forma indicada.

HIPOTECA. SUBSANACIÓN DE ERRORES. NECESIDAD, EN EL CASO DE PACTARSE EL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 201 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, DE DESIGNAR EN LA ESCRITURA EL MANDATARIO DE LA REGLA QUINTA

Resolución de 10 de Octubre de 1928. (Gaceta de 14 de Noviembre de 1928.)

Ante el Notario de Cáceres, D. Gabriel Alvarez, se autorizó escritura de constitución de hipoteca sobre tres fincas, a responder de un capital de 40.350 pesetas que se distribuían entre ellas, habiéndose padecido, al hacer esta operación, error, apareciendo las palabras «dos mil», en un paréntesis que originaba confusión en cuanto al gravámen que sobre una se imponía, pactándose, para el caso de incumplimiento por el deudor, de sus obligaciones, distintos procedimientos, entre ellos el regulado en el artículo 201 del Reglamento hipotecario.

El Registrador de la Propiedad de Alcántara, puso la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los defectos de existir contradicción entre la cantidad total que se fija como principal y la que afecta a la responsabilidad de cada una de las fincas hipotecadas por el mismo concepto; y no hacerse designación del mandatario determinado por la regla quinta del artículo 201 del Reglamento hipotecario, para que, en su caso, preste el consentimiento para realizar la venta, habiéndose tomado anotación preventiva por dichos defectos subsanables, y término de sesenta días, a instancia verbal del presentante...»

En el recurso interpuesto por el Notario autorizante, el Presidente de la Audiencia declaró que la escritura se hallaba extendida con arreglo a las formalidades legales, y la Dirección general, con revocación del auto apelado, resuelve que no ha lugar a hacer la declaración que el Notario solicita y lo acordado, fundamentándolo así :

«En cuanto al primer defecto, al indicar la responsabilidad de la primera finca, dice la copia presentada : «responderá de (dos mil) trescientas cincuenta pesetas del capital y de quinientas más que se fijan para intereses, gastos y costas, en junto de dos mil ochocientas cincuenta pesetas», con lo cual queda planteado el siguiente dilema : o las palabras *dos mil*, colocadas entre paréntesis no valen, y entonces la suma es inexacta, o valen dichas palabras, y en este supuesto la nota del Registrador está justificada.»

En cuanto a la manera de subsanar la equivocación puesta de relieve por el Registrador, implica tan grave desconocimiento de los artículos 26 de la ley Notarial y 301 del Reglamento para su ejecución, que no solamente ha de rechazarse con toda energía, sino que debe ser objeto de ulteriores procedimientos para depurar responsabilidades.

Por lo que toca al segundo defecto, las disposiciones del artículo 201 del Reglamento Hipotecario, más bien que de carácter coactivo, son permisivas, y como el encabezamiento del mismo lo expresa, se hallan consignadas, *ad exemplum*, de suerte que el separarse de su contenido en algún extremo, no lleva consigo la presunción de ilicitud, si el procedimiento ideado se ajusta a las Leyes y respeta las garantías establecidas a favor de los deudores, pero una vez que en la escritura objeto del recurso se ha consignado que el acreedor se halla facultado para actuar contra las fincas hipotecadas por el procedimiento extrajudicial que regula el artículo 201 del Reglamento hipotecario, era indispensable, para completar la estipulación y evitar futuras discusiones, que se diera el nombre de la persona que, según la regla quinta del citado artículo, hubiera de realizar la venta.

HERENCIA GRAVADA CON FIDEICOMISO CONDICIONAL. NO PUEDEN INSCRIBIRSE LOS BIENES EN QUE CONSISTA EN FAVOR DEL MARIDO, ÚNICO HEREDERO, POR INSTANCIA DE ÉSTE, SINO QUE SE PRECISA ESCRITURA PÚBLICA CON LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

Resolución de 17 de Octubre de 1928. (Gaceta de 15 de Noviembre de 1928.)

En el Registro de la Propiedad de Carlet presentó D. Jaime Farell Pujol, una instancia manifestando ser el único heredero designado por su esposa doña Ana Bartrina, en el testamento que ésta otorgó, el 4 de Noviembre de 1920, ante el Notario de Valencia D. Mario Aristoy, en el que, después de declarar que no aportó bienes al matrimonio, hace tal institución con la condición de que si su esposo no dispusiera de los bienes entre vivos o «mortis causa», se distribuirían en la forma que establece. Continúa la instancia con la descripción de los bienes y enumeración de los documentos necesarios, que acompaña, terminando por solicitar la inscripción de cada finca a su nombre, de una mitad por gananciales y de la otra mitad como único heredero.

El Registrador de la Propiedad suspendió la inscripción de la única finca correspondiente a su jurisdicción «por ser insuficiente una simple instancia para obtener la inscripción de fincas o derechos reales adquiridos en parte por título de sucesión testada, y en parte por adjudicación en pago de gananciales, con determinación de la parte alícuota adjudicada por cada uno de estos conceptos, precisándose, en tal caso, aun tratándose de heredero único, el otorgamiento de escritura pública...»

El Presidente de la Audiencia, en el recurso interpuesto, revocó la calificación del Registrador de la Propiedad, y la Dirección general revoca el auto apelado, declarando que no es inscribible la instancia objeto del recurso, con los siguientes fundamentos:

En el testamento origen de este recurso, se establece un fideicomiso condicional, que afecta a todo el caudal hereditario, y por lo mismo, lejos de poder sostenerse que la porción de ganancias, correspondiente al marido como heredero de su mujer, se halla so-

metido al mismo régimen jurídico que la parte que le pertenece como socio de la comunidad conyugal, ha de reconocerse que la marcha de los bienes, caso de fallecer *ab intestato*, D. Jaime Farrell Pujol, y sin haber dispuesto de algunos, podría ser diferente y dar lugar a reclamaciones de los futuros herederos contra quien hubiera autorizado la inscripción de un modo indistinto.

La brillante argumentación con que el auto recurrido rechaza los pronunciamientos de la nota del Registrador, resulta equivocada en cuanto parte del supuesto de ser el cónyuge viudo el único interesado en la herencia de su esposa, como si nada significasen los llamamientos hechos por ésta a favor de terceras personas, o tuviesen el carácter de meras expectativas que no pueden ser objeto de mención en los libros hipotecarios.

No obstante el doble carácter que asume el citado D. Jaime Farrell, y el valor que sus declaraciones han de tener frente a los terceros interesados, no hay inconveniente, atendidas las extraordinarias facultades que su esposa le ha concedido, respecto a disposición de los bienes relictos, en admitir la capacidad del heredero para hacer manifestaciones de voluntad en forma unilateral, pero siempre con los requisitos necesarios para que puedan extenderse las inscripciones correspondientes y especificar los bienes o participaciones que hayan de quedar afectos al fideicomiso en cuestión.

De este modo se evita el que queden pendientes los derechos de los condicionalmente llamados, que, con arreglo a la Resolución de este Centro, de 9 de Marzo de 1893, sería necesario que interviniésem en las particiones del cónyuge heredero con los sucesores del mismo, ya que están interesados en averiguar si entre los bienes dejados hay algunos que puedan corresponderles.

BIENES PARAERNALES. CAPACIDAD PARA DISPONER. INSCRITA UNA FINCA EN FAVOR DE MUJER CASADA COMO PARAERNAL, CON ASENTIMIENTO DEL MARIDO, TIENE AQUÉLLA, YA VIUDA, CAPACIDAD PARA DISPONER LIBREMENTE DEL INMUEBLE

Resolución de 22 de Octubre de 1928. (Gaceta de 18 de Noviembre de 1928.)

Ante el Notario de Castellón de la Plana se otorgó, en 11 de Enero de 1927, una escritura por la que doña Inés Navarro, en es-

tado de viuda, vendió una finca que había adquirido en estado de casada, con D. Tomás Gual, hallándose inscrita en los siguientes términos: «D. Tomás Gual manifiesta que el dinero con que compra su expresada esposa, la Inés Navarro, la finca de este número, procede de la herencia de su tía doña Rosa Navarro Martínez, según escritura otorgada ante el Notario D. Federico Barrachina Pastor, el día 30 de Enero último; en cuyo acto recibió la adquirente 1.500 pesetas a presencia del Notario y de los testigos, objeto del legado que la hizo su dicha tía, por lo cual solicita que se inscriba la presente finca a nombre de su consorte, como parafernial. Todo lo referido consta de la escritura....»

El Registrador de la Propiedad de dicho Castellón de la Plana no admitió la inscripción, «por resultar del Registro adquirida la finca por la enajenante, siendo casada con Tomás Gual Prast y no justificarse habersele adjudicado a la disolución de la sociedad conyugal...»

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, considerando:

Según la copia del asiento, incorporada al escrito de apelación, el marido de doña Inés Navarro manifestó que el dinero con que la compra se había realizado, procedía de la herencia de su tía doña Rosa Navarro Martín, según escritura otorgada ante el Notario D. Federico Barrachina Pastor el día anterior, en cuyo acto la adquirente recibió 1.500 pesetas a presencia del Notario y de los testigos, en pago del legado que le había hecho su tía, por lo cual solicitaba que se inscribiera la finca a nombre de su consorte *como parafernial*.

A tenor del artículo 41 de la ley Hipotecaria, quien tenga inscrito a su nombre el dominio de inmuebles gozará de todos los derechos consignados en el libro segundo del Código civil a favor del propietario, mientras los Tribunales no declaren que los términos de la inscripción no concuerden con la realidad jurídica y, en su virtud, cuando el asiento no haya sido impugnado por ningún interesado, como en el caso presente, ha de otorgarse a sus pronunciamientos la fuerza probatoria correspondiente a un documento auténtico.

El caso discutido se ajusta al criterio de la Resolución de este Centro de 13 de Septiembre de 1926, tanto por los documentos y

manifestaciones que garantizaban la legalidad del acto y su autenticidad frente a terceros, como por constar en el Registro la declaración hecha en la adquisición, el asentimiento prestado por su marido, la aportación de un instrumento público que demostraba el ingreso de cierta cantidad en el patrimonio peculiar de la mujer y la particularidad de haber recibido el día antes de la compra el dinero que entregó como precio.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital: 50.000.000 de pesetas

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máxiinum 10.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

**Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa**

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

| | | |
|-----------------|-------|---------|
| Un mes..... | 3 | por 100 |
| Tres meses..... | 3 1/2 | por 100 |
| Seis meses..... | 4 | por 100 |
| Un año | 4 1/2 | por 100 |

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de CAJAS DE ALQUILER con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 14 y de 16 a 17.