

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

COMPRAVENTA. EN LAS OTORGADAS POR EL JUEZ EN TRÁMITES DE APREMIO, NO ES REQUISITO INDISPENSABLE LA DETERMINACIÓN DEL ESTADO CIVIL DEL EJECUTADO.

Resolución de 29 de Marzo de 1928. (Gaceta de 9 de Junio de 1928.)

En el Juzgado del distrito de Occidente, de Gijón, se demandó por D. Felipe Vega Arango a «Hijo de Santiago Lurueña», nombre comercial de Isaac Lurueña, sobre pago de cantidad, embargándose, entre otros bienes, la mitad de una casa en Salamanca, y recaída sentencia condenatoria, en trámites de ejecución de la misma, se adjudicó dicho inmueble en subasta al demandante, decretándose el otorgamiento de oficio de escritura ante el Notario de dicha villa D. Santiago Uría y Morán.

Presentada la escritura otorgada en el Registro de la Propiedad de Salamanca, el Registrador denegó la inscripción por los siguientes defectos: 1.º No consignarse que el Juez otorga de oficio la escritura por no haberlo efectuado el deudor dentro del término, que se le fijara o por hallarse ausente, declarado en rebelión o por cualquier otra causa estimada en las actuaciones. 2.º Omitirse el nombre del deudor en cuya representación vende el Juez la finca, pues si bien parece debe ser «Hijo de Santiago Lurueña», que fué el demandado, también pudiera serlo D. Isaac Lurueña, quien se dice usaba el citado como nombre comercial. 3.º En el supuesto de vender el Juez la finca en representación del demandado «Hijo de Santiago Lurueña», existiría el defecto de hallarse inscrito en el Registro a nombre de personas distintas del deudor. 4.º Si la venta la hace el Juez en representación de D. Isaac Lurueña, se observa el defecto de no expresarse en la escritura el estado civil del

mismo, ya que adquirió parte de la finca por compra, estando casado, y omitiéndose su actual estado, no puede saberse si tiene o no facultad para enajenarla. 5.º No consta que se haya pagado el impuesto de derechos reales.

Prevía declaración por el Juzgado de no ser necesaria la circunstancia del estado civil del demandado por rebeldía de éste, se otorgó nueva escritura de ampliación a la que lleva fecha 18 de Noviembre de 1926, en 3 de Mayo de 1927, ante el Notario de Gijón D. Antonio González Vigil, la inscripción de cuyo documento suspendió el mismo Registrador por no acreditarse el pago del impuesto, y omisión del estado civil del demandado, necesario a su juicio, para poder calificar en cuanto a parte de la finca que aquél adquirió en estado de casado.

En el recurso interpuesto por el comprador, el Presidente de la Audiencia revocó la nota, declarando la procedencia de la inscripción, y la Dirección general confirma el auto apelado, por considerar que una de las tres cartas de pago incorporadas a este expediente lleva el número 2.850 por el concepto de compra en 19.000 pesetas, como consecuencia de adjudicación en pública subasta a D. Felipe Vega Arango, el 6 de Mayo de 1926, en Gijón, se halla fechada el 25 del mismo mes, y correseponde a la liquidación número 3.000 del ejercicio, y de la escritura primeramente calificada por el Registrador de la Propiedad, no sólo resulta que la aprobación de la subasta del inmueble en cuestión fué formalizada en auto de aquella fecha a favor del mismo, sino que al final del mismo documento se ha insertado, tras de la firma del Abogado del Estado, en la nota de ingreso de la carta de pago 428, también acompañada, otra nota rubricada que dice: «Pagó el impuesto el acto comprendido en esta escritura, en 25 de Mayo de 1926, según carta de pago número 2.850, por la liquidación número 3.000 del año económico 1925-26.»

A continuación de la escritura adicional calificada en segundo término aparece también, firmada por el Abogado del Estado, una nota relativa al ingreso realizado en virtud de la carta de pago número 434, que también se acompaña, y a continuación otra nota rubricada del tenor siguiente: «Pagó el impuesto en 25 de Mayo de 1926, según carta de pago número 2.850, y liquidación número 3.000, año 1925-26.»

De la íntima unión de estos documentos, cartas de pago y notas respectivas, resulta de un modo incontrovertible que las escrituras cuya inscripción se solicita han pasado repetidas veces por la oficina liquidadora y se han cumplido con rigor los requisitos exigidos por el artículo 245 de la ley Hipotecaria y disposiciones concordantes de la legislación del impuesto de derechos reales.

En cuanto a los defectos segundo y tercero relativos al estado civil de D. Isaac Lurueña, y a la falta de datos para calificar su capacidad jurídica, que por haberse seguido el juicio en rebeldía y no aparecer justificado el cambio de aquella circunstancia, ha de concederse a las declaraciones judiciales toda su efectividad, ya que la calificación en principio ha de ajustarse a los términos de los asientos, con arreglo al artículo 41 de la ley Hipotecaria, y los mandamientos expedidos por Tribunal competente deben ser obedecidos mientras no choquen contra los principios fundamentales del sistema.

Las escrituras otorgadas de oficio por el Juez en nombre de persona cuyo derecho regula inscrito en el Registro, se ajustan al artículo 20 de la ley Hipotecaria, como lo reconoció la Resolución de este Centro, de 3 de Julio de 1912, y por otra parte, la omisión del estado civil del ejecutado no es requisito indispensable cuando se trata de ventas otorgadas por el Juez en trámites de apremio, según la Resolución de 20 de Octubre de 1911, sin que sea aplicable al caso ahora discutido la de 21 de Enero de 1924, en la que demandantes, demandado y comprador estaban unidos por vínculos de parentesco en línea recta y aparecían tomadas anotaciones preventivas, haciendo constar que el licitador, casado según el Registro, era viudo.

DIVISIÓN DE FINCA. NO ES POSIBLE FORMAR UNA SOLA FINCA INDEPENDIENTE CON PARCELAS SEGREGADAS DE OTRA Y UNA PORCIÓN IDEAL DE LA MISMA QUE CONTINÚA EN PRO INDIVISO.

Resolución de 11 de Abril de 1928. (Gaceta de 9 de Junio de 1928.)

Ante el Notario de Azpeitia D. Julio Sarasola Sagastume se otorgó, en 25 de Noviembre de 1927, escritura por la que cuatro personas, propietarias por iguales partes pro indivisas de un case-

río, compuesto de un edificio y diferentes fincas rústicas, llevan a cabo la división material en cuatro lotes formados cada uno con fincas rústicas determinadas y una porción indivisa del edificio y de terrenos destinados a caminos.

El Registrador de la Propiedad de Azpeitia no admitió la inscripción, «por no ser posible, con arreglo a los artículos 8.º de la ley Hipotecaria y 57 de su Reglamento, considerar como una sola finca partes indivisas y partes determinadas de la finca objeto de la división».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia, acatando la nota del Registrador, declaró que la escritura no se hallaba bien extendida, auto confirmado por la Dirección general, con los siguientes argumentos :

En este recurso gubernativo se discute si es posible, con arreglo a los artículos 8.º de la ley Hipotecaria y 57 de su Reglamento, formar una sola finca con varias parcelas que se agregan del caseío llamado Unzurrunzaga-Goena y otros inmuebles que han de continuar en la pro indivisión.

Una de las primordiales exigencias del Registro de la propiedad, derivada del principio de publicidad, es la de que cada finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número especial, con objeto de que las terceras personas a quienes la inscripción interese sepan dónde han de encontrar cuanto al inmueble haga relación y cuanto defina su situación jurídica, sin temor a las limitaciones consignadas en otros asientos independientes.

Esta exigencia, puesta de relieve en la afirmación de que el Registro, para un tercero, es el folio abierto a la finca, lleva como lógica deducción a la necesidad de que cada parcela figure inscrita, bien aisladamente, bien como parte integrante de una superior entidad, y quede sometida a los derechos reales que se constituyan o modifiquen en los asientos extendidos bajo el número correlativo, pero no a las servidumbres y limitaciones que aparezcan en otros folios no relacionados reglamentariamente con el peculiar de la finca en cuestión, según lo corrobora el artículo 30 de la ley Hipotecaria al declarar nulas las inscripciones de servidumbre hechas tan sólo en el predio dominante.

Si una finca cualquiera se halla «pro indiviso», las inscripciones correspondientes no se diferencian de las ordinarias más que en la

circunstancia de aparecer como titulares varias personas en vez de una sola, y los derechos constituídos sobre las cuotas o las transferencias de las mismas partes ideales debe registrarse bajo el número y en los folios correspondientes para que el tercero pueda ser instruido y perjudicado en su virtud.

La formación de una finca con varias parcelas y una porción ideal de otra, de suerte que los derechos reales que afectasen a la entidad así constituida trascendieran a la parcela que se halla «pro indiviso», llevaría consigo el ineludible requisito de extender en el folio correspondiente a esta última cuanto a su situación jurídica se refiriera y de supeditar los asientos hechos en la entidad hipotecaria compleja a las inscripciones practicadas bajo el número atribuido a la parcela en cuestión.

En virtud de los anteriores razonamientos, ha de imponerse como la forma más adecuada a las características de nuestro sistema hipotecario para resolver el problema planteado en este recurso, de un lado la inscripción de las fincas que pertenezcan a cada propietario y constituyan una explotación agrícola, y de otro la inscripción separada de la finca común, con las cargas y limitaciones relativas a su administración, indivisibilidad y destino que hayan de afectar a los terceros adquirentes.

TIMBRE. LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR NO DEBE EXTENDERSE AL PAPEL DE LA MATRIZ. LA CUANTÍA DE LOS CONTRATOS ACCESORIOS, CUAL LA HIPOTECA, DEBE SUMARSE A LA DEL PRINCIPAL.

Resolución de 16 de Abril de 1928. (Gaceta de 19 de Junio de 1928.)

En 31 de Enero del año actual se autorizó, por el Notario de Puente Genil D. Agustín Álvarez de Sotomayor, una escritura de arrendamiento de un cortijo en precio de 22.500 pesetas anuales y, además, en garantía del precio, el arrendatario constituye hipoteca sobre fincas de su propiedad.

El Registrador de la propiedad de Aguilar puso en la copia la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que precede por los defectos insubsanables siguientes: 1.º La matriz debe estar extendida en papel de séptima clase, según la letra C, de la regla 8.ª del artículo 20 de la ley del Timbre, y según el preceden-

te documento, sólo lo está en cuanto a seis pliegos de los ocho que contiene, siendo los dos últimos de octava clase, sin que aparezca que se hayan reintegrado. Resulta, pues, que no está extendida en el papel del sello correspondiente, según preceptúa el artículo 7.º de la ley del Timbre, siendo, por tanto, nula a los efectos de la inscripción como contraria a lo dispuesto en la ley (artículo 4.º del Código civil). 2.º La copia precedente está extendida en papel de segunda clase en vez de primera, que es el que le corresponde, como dispone el artículo 17 de dicha ley; y aunque está reintegrada con una póliza de segunda clase, número B-75.514 (se hizo en virtud de orden del Ilmo. Señor Delegado de Hacienda, fecha de 19 de Mayo último), queda incumplido el artículo 7.º antes citado, que preceptúa que las copias y matrices notariales deben extenderse en el papel timbrado que corresponda; y al no hacerlo así se incurre en la sanción del artículo 4.º del Código civil. No procede tomar anotación preventiva.»

El Presidente de la Audiencia desestimó en parte el recurso interpuesto por el Notario, declarando que la falta de papel no produce la nulidad del acto, y que la calificación del Registrador sólo debe alcanzar a los documentos presentados en el Registro. La Dirección general confirma el auto apelado en cuanto afecta al primer defecto de la nota, fundamentando su fallo en que a tenor del artículo 219 de la ley del Timbre, los documentos que no se hallen extendidos en el correspondiente papel timbrado, *no serán admitidos* por las Autoridades, Tribunales y Oficinas, tanto del Estado como de la provincia y el Municipio, y en su consecuencia, los Registradores de la propiedad, como funcionarios públicos, incurrirán en responsabilidad si practicasen las inscripciones a base de títulos defectuosos por tal concepto.

Esta afirmación, distinta de declaración de nulidad en cuanto no se dirige a invalidar las inscripciones que se realicen, hace referencia a los títulos que se presenten en la Oficina y no a los antecedentes ni a los documentos que hayan servido para redactarlos o de los cuales sean transcripción o copia los presentados.

La escritura matriz del arrendamiento en cuestión no es título inscribible ni puede ser presentada en el Registro de la propiedad porque en nuestro ordenamiento notarial, así como la incorporación al protocolo atiende preferentemente a la conservación del do-

cumento, a la custodia de los derechos y a la prueba de los actos, la copia se expide con vista a la circulación de intereses, a la garantía de los patrimonios y al ejercicio de las acciones.

Por las razones expuestas, la calificación del documento presentado no debió haberse hecho extensiva al papel timbrado en que la matriz se extendió, conforme lo ha sostenido varias Resoluciones de este Centro directivo, y ha de confirmarse el auto recurrido por lo que toca al primer defecto de la nota recurrida.

En lo referente al segundo, si bien los razonamientos del Notario recurrente sobre el carácter accesorio de la discutida constitución de hipoteca no quedan invalidados por las afirmaciones de que en los arrendamientos la hipoteca no es inseparable de la obligación principal, ni existe la menor analogía entre uno y otro contrato, toda vez que de cualquiera obligación asegurada con hipoteca se puede decir lo mismo, 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 7.ª 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.

CERTIFICACIÓN DE POSESIÓN. LA EXPEDIDA POR UN DIOCESANO SOLICITANDO LA INSCRIPCIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A SEMINARIO ES INSCRIBIBLE ACOMPAÑANDO EL DOCUMENTO QUE ACREDITE HALLARSE EXCEPTUADO DE LA DESAMORTIZACIÓN, CUANDO EN LA CERTIFICACIÓN SE HACE REFERENCIA A ESTE EXTREMO.

Resolución de 19 de Abril de 1928. (Gaceta de 25 de Junio de 1928.)

Presentada en el Registro de la Propiedad de Logroño una certificación expedida por el señor Obispo titular de Hippo, Administrador apostólico de la Diócesis de Calahorra y La Calzada, acreditando, para que fuese inscrita, la posesión en que el Seminario conciliar de dicha Diócesis se halla de un edificio sito en el casco de la población de Logroño, por el Registrador se puso la siguiente nota :

«No admitida la inscripción de posesión que se interesa en la

certificación que precede, por observarse los siguientes defectos :

- 1.º No venir descripto el edificio Seminario por su condición de finca urbana en forma reglamentaria, a pesar de poder hacerse, con lo que se quebranta el número tercero del artículo 61 del Reglamento hipotecario.
- 2.º Solicitarse la posesión del edificio Seminario en concepto de inmueble procedente del Estado y no cumplirse con lo dispuesto en el artículo 493 del Reglamento hipotecario, en relación con el artículo 20 del Real decreto de 26 de Agosto de 1893.
- 3.º Solicitarse la posesión del referido edificio, como adquisición anterior al año de 1860 y no aportarse la certificación oportuna que acredite hallarse tal inmueble exceptuado de la desamortización ; no bastando la afirmación de que así lo está, ni la invocación del Concordato adicional de 4 de Abril de 1860, en sus artículos 3.º y 6.º, ni el 38 del vigente Código civil, porque tales citas, muy oportunas para adquisiciones por la Iglesia, posteriores a 1860, no alteran ni modifican la doctrina establecida, corriente y en vigor, contenida esencialmente en el artículo 8.º del Real decreto de 21 de Agosto de 1860, desenvueltas en las Resoluciones de la Dirección de 29 de Abril de 1880, 17 de Diciembre de 1883 y 28 de Agosto de 1894, y Reales decretos y sentencias de 24 de Agosto de 1888, 31 de Marzo y 7 de Julio de 1892.
- 4.º Solicitarse la inscripción de posesión del edificio Seminario, en favor del Seminario mismo, siendo así que el párrafo segundo del documento que precede contiene la afirmación de que el tal edificio fué entregado por el Estado al ilustrísimo señor Prelado de la Diócesis, con destino a Seminario ; lo que constituye un cambio inadmisibile en el sujeto de la relación jurídica, aparte de que, resultando como hecho evidente del texto de tal certificación que se trata de un inmueble al parecer cedido por el Estado a la Iglesia, el Seminario conciliar de Logroño no representa legítimamente a la misma, ni es órgano de su potestad jurisdiccional, ni grado en la jerarquía eclesiástica ; y
- 5.º Solicitarse inscripción de posesión del referido edificio, no obstante alegarse título de dominio sobre el mismo, como son las Reales cédulas de 24 de Agosto de 1769 y 19 de Noviembre de 1775, supuesto en que se coloca el solicitante al emplear las palabras con que inicia el párrafo segundo, «posesión en propiedad», lenguaje jurídicamente impropio, pero exacto, en cuanto implica la idea de que lo que tiene es algo más que la posesión, ya que

este medio supletorio se autoriza en defecto tan sólo de título inscribible de la Propiedad, como se contiene en el artículo 24 del Reglamento hipotecario; y pareciendo insubsanables los expresados defectos, apreciados en conjunto y por lo menos en cuanto al título, no se toma anotación preventiva, por no ser procedente.»

El Presidente de la Audiencia acordó haber lugar a acceder al recurso interpuesto por D. José Ramón de Echevarrieta, en representación del Obispo, ordenando la práctica de la inscripción; y la Dirección general, confirmando en parte el auto apelado, acuerda declarar que el certificado de referencia es inscribible, una vez se le acompañe el documento que justifique el derecho de la Iglesia a que se hace referencia en las consideraciones en que se apoya este fallo.

Respecto al primer defecto de la nota recurrida, que, demostrada en el curso de este expediente la imposibilidad de describir la finca urbana, cuya inscripción se pretende, por sus fachadas, izquierda, derecha y fondo, es de aplicar, por equidad y en obviación de mayores gastos, el párrafo final del número tercero del artículo 61 del Reglamento hipotecario, según el cual, lo dispuesto en el mismo número sobre descripción de fincas urbanas no se opone a que se designen por los cuatro puntos cardinales aquéllas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma reglamentaria.

En cuanto al segundo defecto, que si bien los artículos 493 del Reglamento hipotecario y 20 del Real decreto de 29 de Agosto de 1893, son de inmediata aplicación a la inscripción de informaciones posesorias de bienes procedentes del Estado, o de Corporaciones sometidas a las leyes desamortizadoras, o que lindan con fincas de las mismas entidades, tales normas, como dirigidas a evitar enajenaciones o apropiaciones clandestinas, no contradicen a los artículos 24 y siguientes del citado Reglamento, ni impiden que se extienda a favor del Estado, o de la entidad en cuestión, asientos relativos a bienes que posean como propios, con sujeción a las peculiares disposiciones del caso.

En lo tocante al tercer defecto, que aunque por tratarse en este expediente de la inscripción posesoria de la finca destinada a Seminario de Logroño, en virtud de una certificación del Diocesano, y no ser para tal objeto un requisito necesario la Real orden de

hallarse exceptuada de la desamortización, parece carecer de base el extremo en cuestión de la nota calificadora, ha de exigirse la presentación del correspondiente justificante, desde el momento en que la expresada certificación, al especificar las circunstancias del inmueble dice a la letra: «No conociéndose a la finca descrita carga o gravamen alguno y hallándose exceptuada de la desamortización.»

En lo atinente a este defecto de no acompañarse la Real orden declarando exceptuado el edificio de la desamortización, según los términos del informe remitido a este Centro por la Dirección general de Propiedades, con fecha 22 del próximo pasado mes de Marzo: *«Por Real orden de hoy se declara suficientemente justificado, en principio, el derecho de la propiedad de la Iglesia sobre el Seminario conciliar de Logroño, y en su consecuencia, y dados los antecedentes legales del asunto y las disposiciones vigentes con él relacionadas, cuales son el concordato con la Santa Sede de 17 de Octubre de 1851, el Convenio adicional al mismo de 25 de Agosto de 1859 y la ley de 4 de Abril de 1860, y el Real Decreto de 21 de Agosto del mismo año, es indudable que el mencionado inmueble se halla exceptuado de la permutación general de los bienes del Clero»*; y también, en su virtud, procede la inscripción, una vez se presente el documento aludido en el Registro.

La inscripción de posesión no sólo puede solicitarse cuando el interesado carece de título, sino también, como lo preceptúa el artículo 392 de la ley Hipotecaria, aplicable por analogía, cuando el título fuera defectuoso o por cualquier razón no pudiera ser inscrito, y repetidamente ha declarado este Centro que el propietario que por cualquier motivo no pudiese inscribir el título escrito de adquisición que tuviere, se halla autorizado para justificar la posesión, sin necesidad de acreditar dicha imposibilidad.

(Concluirá en el número próximo.)

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad