

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

HIPOTECA DE SEGURIDAD. LA CONSTITUÍDA SOBRE UNA FINCA EN GARANTÍA DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAE EL DEUDOR COMO ARRENDATARIO DE OTRA, EXIGE SE PRECISEN LAS CARACTERÍSTICAS DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA.

Resolución de 28 de Febrero de 1928. (Gaceta de 30 de Mayo de 1928.)

Ante el Notario de Palma de Mallorca, D. Asterio Unzué Undiano, se otorgó, el 30 de Julio de 1927, escritura por la que don Juan Babiloni Bennasar hipotecó en favor de D. José Ripoll Magraner una finca denominada «El Molinar», para responder de sus obligaciones legales y contractuales como arrendatario del predio «Son Muntaner», limitando esta hipoteca, en perjuicio de tercero, hasta la cantidad de 5.000 pesetas.

El Registrador de la Propiedad de Inca puso en el documento nota suspendiendo la inscripción por observar el defecto de no estar determinada la obligación principal que se asegura con hipoteca al no indicarse duración, precio, ni condiciones de ninguna clase del arrendamiento que se garantiza.

En el correspondiente recurso el Presidente de la Audiencia confirma la nota del Registrador, y la Dirección general, vistos los artículos 32, 105, 142 y 143 de la ley Hipotecaria, 198 y 199 de su Reglamento, y las Resoluciones de 29 de Marzo y 6 de Julio de 1910, 21 de Marzo de 1917 y 31 de Enero de 1925, confirma el auto apelado con la siguiente doctrina:

Al amparo de los artículos citados de la ley fundamental, y

en perfecta armonía con los extraordinarios desenvolvimientos del crédito en los últimos lustros, han ido tomando carta de naturaleza en nuestro sistema las hipotecas llamadas de seguridad, fianza, caución o máximum, que garantizan cantidades u obligaciones cuya existencia, exigibilidad y valor no se acredita pura y simplemente por los términos de la inscripción, aunque sí con arreglo a ella en el tiempo y forma especificados.

Para no trabar con extraordinarios requisitos la constitución de tales garantías, y para hacerlas más fecundas y prácticas, ha admitido esta Dirección general que el crédito personal asegurado dentro de los indispensables límites del derecho real no presentaba los caracteres específicos del que sirve de base a la hipoteca ordinaria o normal, «en lo referente a su determinación, que puede sujetarse a fórmulas sencillas o a reglas complicadas y hasta desconocidas para los terceros»; y, en su consecuencia, no se ha exigido que se identifiquen las letras de cambio aseguradas en la forma aludida ni que se puntualicen los vencimientos de las obligaciones futuras.

Esta amplia libertad se halla, sin embargo, restringida o reducida a límites especiales por la necesidad de saber con certeza cuáles créditos se hallan protegidos por la hipoteca, en atención a que la posición de los terceros adquirentes, agravada por el hecho de ignorar las características de la obligación asegurada, puede resultar equívoca por el doble sentido o por la ambigüedad de los términos empleados para definir el contenido del derecho real.

En la escritura calificada se expresa que D. Juan Babiloni ha tomado en arriendo la finca «Son Muntaner», del término de Buñola, e hipoteca «El Molinar», para responder de sus obligaciones legales y contractuales como arrendatario; pero, tanto por la circunstancia de ser aquella denominación genérica en las Islas Baleares, pues, según afirma el Registrador, en un mismo partido hay infinidad de predios que la llevan, como por las dudas que pueden surgir de los términos empleados sobre si se garantiza un arrendamiento determinado o cualquiera de los contratos que nuevamente se celebren, ha de estimarse que el tercero puede ser inducido a error sobre el objeto de la circunstancia que le interesa y perjudicado, en su consecuencia.

PRO INDIVISIÓN. LA CESIÓN DE PARTE INDIVISA DE FINCA EQUIVALE A UNA AUTORIZACIÓN PARA DIVIDIRLA CON LOS DEMÁS INTERESADOS. CONCENTRADAS EN VARIAS PERSONAS LAS FACULTADES DE ENAJENAR LOS BIENES HEREDADOS, PUEDEN TODOS HACER LA DIVISIÓN DE LO PRO INDIVISO.

Resolución de 27 de Marzo de 1928. (Gaceta de 2 de Junio de 1928.)

En laudo-sentencia dictado ante el Notario de Onteniente, don Federico Gomis, los amigables componedores nombrados para liquidar y partir el capital de una Sociedad, adjudicaron a doña Regina Momparler Margarit, viuda de D. Manuel Crespo, miembro que fué de dicha Sociedad, y a los hijos y herederos de éstos, D. Manuel, doña María, D. Antonio y D. José, «en pleno dominio y pro indivisamente, en la proporción que en derecho pueda corresponderles por los conceptos o carácter que ostenten», varias fincas, entre ellas la denominada «La Cava», partido de la Perdiz.

Por otra escritura de 6 de Noviembre de 1923, ante el Notario de Onteniente, D. Juan Gil, el hijo D. Manuel cede, en pago de deuda, a su madre la parte indivisa que le corresponde en la herencia mencionada.

En igual documento, otorgado en 27 de Noviembre de 1924 ante el Notario de Yecla, D. José Martínez, la doña Regina y sus hijos ceden a D. José del Portillo, en unión de otras, la finca «La Cava», consignando los vendedores que la mitad de esta finca y de las otras corresponde a doña Regina por gananciales, y la otra mitad, subdividida en cuatro partes, a los cuatro hijos, tres que comparecen y otro que había cedido su parte a su madre, correspondiendo, además, sobre esta segunda mitad el usufructo viudal a la expresada señora.

El Juzgado de Onteniente dictó auto en las diligencias promovidas, decretando la ejecución de dicho laudo y ordenando dar la posesión a los herederos de referencia de los inmuebles que les habían sido adjudicados; y presentado testimonio, con las dos últimas escrituras mencionadas en el Registro de la Propiedad de Yecla,

fué objeto de inscripción en cuanto a las fincas radicantes en dicho partido ; pero presentado en el de Almansa, para la inscripción de la finca «La Cava», el Registrador la suspendió: «La sentencia-lauda de los amigables componedores, por no acompañarse el testamento, partida de defunción y certificado del Registro de actos de última voluntad, relativos a D. José Crespo Marcos, ni las cartas de pago justificativas de haber satisfecho el impuesto de Derechos reales por la disolución de la Sociedad, y por no expresarse la participación que pertenece a cada interesado en las fincas que proindivisamente se adjudican a doña Regina Momparier, D. Antonio, D. José, D. Manuel y doña María Crespo Momparier»; «la escritura de cesión de 6 de Noviembre de 1923», por falta de previa inscripción a favor del transferente; por no describirse la finca, cuya inscripción se solicita, y por no expresarse la participación pro indivisa que se transmite; «y la escritura de 27 de Noviembre de 1924», por falta de previa inscripción a favor de los transferentes.»

El citado Sr. Portillo intentó presentar de nuevo en el Registro dichos documentos acompañados de otros y de una instancia y solicitud, negándose el Registrador a consignar en el Diario estas últimas, lo que motivó recurso de queja, que fué desestimado por el Juez, la Presidencia y la Dirección, si bien esta última expresa en un Considerando que las mencionadas instancias «debieron haber sido relacionadas brevemente, o, por lo menos, enumeradas en el asiento de presentación». (Véase página 763 del número 34 de Octubre último.)

De nuevo suspendió el Registrador la inscripción, y en el recurso interpuesto el Presidente de la Audiencia declaró inscribibles y ordenó la inscripción de los tres expresados títulos, y la Dirección general confirma el auto apelado y lo demás resuelto, con vista de los artículos 9, 21 y 245 de la ley Hipotecaria ; 70 del Reglamento, 30 de la ley Orgánica del Notariado, 340 de su Reglamento y varias Resoluciones, por las siguientes consideraciones :

En cuanto al primer defecto puesto a la escritura de laudo arbitral, el razonamiento con que el Registrador de la Propiedad trata de enervar las declaraciones hechas por el Presidente de la Audiencia, o sea que en la escritura de 29 de Agosto de 1916, no consta intervención alguna de la autoridad judicial, no puede ser tenido

en cuenta: Primero, porque el documento en cuestión unido al expediente lleva cosido un pliego suscrito por el Secretario judicial de Onteniente, D. José Ballester, con el sello de la Secretaría y el visto bueno del Juez de primera instancia; segundo, porque este pliego contiene el testimonio de una adición acordada en diligencias sobre ejecución de sentencia, pronunciada por amigables componedores «y para dejarlo incorporado al final» del repetido documento, y, en fin, porque tanto en la copia del laudo como en el pliego adherido figura la nota de presentación en el Registro de Yecla, lo cual prueba que desde el año 1917 el pliego venía referido a la misma copia y no a otra.

No sólo se acompaña a los documentos cuya inscripción se solicita por los recurrentes las cartas de pago del lote correspondiente a D. Manuel Crespo Marcos, y que por fallecimiento de éste pasa a sus hijos, según expresa el liquidador de Yecla en la nota correlativa puesta en un folio de la escritura del laudo, sino que en el mismo folio aparecen las notas de liquidación provisional por el concepto de sociedad y definitiva, previa comprobación de valores del liquidador de Onteniente, por cuyo motivo, y de conformidad con las Resoluciones de esta Dirección de 14 de Marzo y 8 de Julio de 1910, ha de ser desestimado el defecto segundo de la repetida escritura de laudo.

Si bien la adjudicación hecha en 29 de Agosto de 1916 por los amigables componedores a doña Regina Momparler Margarit y a sus hijos y herederos, D. Manuel, doña María, D. Antonio y don José Crespo Momparler, «en pleno dominio y en la proporción que en derecho puedan corresponderles, por los conceptos o carácter que ostenten», no atribuye específicamente a cada uno una cuota determinada sobre los bienes relictos por su causante D. Manuel Crespo Marcos, indica con bastante precisión que la totalidad de las fincas descritas forman parte del caudal que entre ellos ha de ser dividido, de suerte que, en cuanto se justifique la existencia de una declaración particional, queda completado el cuadro de los requisitos exigidos por la ley para que los bienes pasen desde el *de cuius* a su viuda y herederos.

La cesión hecha por D. Manuel Crespo Momparler a su madre doña Regina, referida a la parte indivisa perteneciente al mismo en los bienes inmuebles de la herencia de su padre, según aparece

en la escritura de 29 de Agosto de 1916, equivale, cualesquiera que sean, por otra parte, sus innegables deficiencias, a una autorización para dividirlos con los demás interesados y formalizar las operaciones necesarias para su inscripción, puesto que se ha hecho de un modo abstracto y sin ninguna clase de reservas, y se fundaba en un laudo arbitral que había adjudicado todos los bienes que integraban la sociedad universal de bienes y ganancias formada por los hermanos Crespo Marcos.

Una vez concentradas las facultades de enajenar los bienes relictos por D. Manuel Crespo Marcos, en su viuda doña Regina Momparler y en los hijos de ambos, doña María, D. José y don Antonio, pudieron todos hacer la división poseídas *pro indiviso*, y así lo practicaron, aunque en forma que no acredita la pericia del fedatario, toda vez que se inserta la declaración al reseñar el título y se alude a la cuota viudal usufructuaria de doña Regina, sin precisar su extensión, y al fijar la proporción en que reciben el precio los interesados, se distinguen las partes que a dicha señora corresponden por su cuota en pleno dominio y por su cuota usufructuaria.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.