

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

ENAJENACIÓN HECHA CON ARREGLO AL DERECHO NAVARRO POR EL FIDUCIARIO DE RESIDUO. INNECESARIO JUSTIFICAR LA CAUSA. DEBER DEL NOTARIO DE INDICAR LAS CARACTERÍSTICAS DE LA INSTITUCIÓN DE HEREDERO.

Resolución de 17 de Febrero de 1927. (Gaceta de 4 de Mayo de 1927.)

Don Antonio Francés y Remiro y su esposa, doña Florencia Vicente y Tutor, vecinos de Cascante, otorgaron testamento de hermandad el 5 de Agosto de 1907, ante el Notario de la misma ciudad, D. Juan I. Hernando, en el que después de declarar que de su matrimonio tenían dos hijos legítimos, llamados Antonio y Juan, y de que a éstos, así como a todos los demás deudos y parientes que se considerasen con derecho a sus bienes, les dejaban la legítima foral, con arreglo a lo dispuesto en las leyes de Navarra, y en lo demás los desheredan y apartan de la sucesión, acordaron instituirse y nombrarse el uno al otro «por únicos y universales herederos de todos sus bienes, derechos y acciones habidos y por haber, concediéndose mutuamente facultades para que el sobreviviente pueda gastar y consumir todos los que necesitare para su decente manutención y pasar, y la de sus hijos, sin restricción alguna, pudiendo también dejarlos por testamento en iguales o desiguales partes, según le pareciera, a favor de los hijos que tienen y de los que Dios les concediere en lo sucesivo; y si falleciese el último de los testadores sin haber usado de la facultad que se le concede de otorgar nuevo testamento re-

partiendo la herencia entre los dichos hijos en partes iguales o desiguales, según se lleva dicho, en ese caso, los bienes que entonces existieren de ambas herencias, recaerán y los heredarán sus nombrados hijos, y los demás que existieren al tiempo de éste su matrimonio, por iguales partes, con libre disposición y sin restricción ni limitación alguna», revocando y anulando todo testamento o manda anterior.

Fallecido D. Antonio Francés, su viuda, por escritura pública de 14 de Junio de 1926, otorgada ante el Notario de Tudela, D. Felipe Flórez, vendió a doña Carmen Crosa y Martín dos fincas rústicas y una urbana heredadas de su esposo por el testamento de referencia, por el precio de 4.500 pesetas, con derecho de retraerlas durante cuatro años y llevarlas en arriendo durante el mismo plazo.

El Registrador de la Propiedad de Tudela, puso en dicho documento la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente título por observarse el defecto de no expresar la vendedora que hace la venta de las tres fincas comprendidas en el mismo por necesitarlo para su decente manutención y pasar y la de sus hijos, para cuyo objeto le facultó su marido, D. Antonio Francés, para disponer de los bienes como heredera, pudiendo dejarlos por testamento a sus hijos en partes iguales o desiguales, y si fallece sin haber hecho uso de esa facultad, en ese caso los bienes que entonces existan de ambas herencias los heredarán sus hijos Antonio y Juan Francés Vicente y demás hijos que existieren, y aunque es subsanable dicho defecto no se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado».

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado, por las siguientes razones:

De los términos empleados en el testamento mancomunado, origen de este recurso, se desprende que los cónyuges D. Antonio Francés Remiro y doña Florencia Vicente Tutor, después de apartar de la sucesión a sus hijos con la legítima foral de cinco sueldos febles y una robada de tierra en los montes comunes a cada uno, se instituyeron por únicos y universales herederos de todos sus bienes, derechos y acciones, con lo cual, al mismo tiempo que privaban a sus hijos de las acciones de reclamación de

herencia, se las concedían uno a otro recíprocamente, en los términos más amplios.

Las referidas cláusulas testamentarias se hallan cualificadas por una disposición de residuo a favor de los mismos hijos, para caso de que el sobreviviente no hubiere gastado o consumido lo que necesitare para su decente manutención y pasar y la de sus hijos, y no hubiera dispuesto por testamento entre ellos, en forma determinada, por lo que es preciso examinar la repercusión que esta modalidad pudiera ejercer en los actos de enajenación otorgados por el viudo y los efectos respecto de tercero que de buena fe hubiera adquirido los bienes.

Los criterios impuestos por el Derecho Romano para declarar la legitimidad de las enajenaciones hechas por el fiduciario de residuo, basados en la buena fe que ha de presidir al ejercicio de las facultades por el mismo, en la improcedencia e invalidez en los actos que a juicio de buen varón hubiere realizado para eludir el fideicomiso y en las limitaciones aritméticas con que han sido fijados los derechos de fiduciario y fideicomisario en la legislación justiniana, no tienen aplicación a este caso particular del derecho navarro: primero, por la circunstancia de que, según el testamento, fuera de la legítima foral, los hijos están desheredados, «excepto si algo les dejaren sus padres»; segundo, porque los cónyuges se conceden las facultades de gastar y consumir lo que necesitaren para los expresados fines, «sin restricción alguna», y tercero, porque la autorización que los cónyuges se otorgan es tan amplia que se refiere no solamente a actos *inter vivos*, sino a disposiciones *mortis causa*, con lo que ninguno de los hijos puede apenas llamarse heredero presunto de los bienes en cuestión.

En cuanto a la necesidad de que la viuda, doña Florencia, o el Notario, al consignar las circunstancias de personalidad y capacidad, hiciera constar la cualificación expresada o la causa mediata de la enajenación, no podría tener por inmediato objeto establecer un supuesto cuya inexistencia perjudicara al adquirente, ni tampoco advertir a los terceros la existencia de una condición resolutoria, porque en este caso se iría contra el espíritu del testamento, que no impone restricciones a los actos dispositivos del cónyuge supérstite por razón de justificar la causa, garantizar el

empleo de los fondos obtenidos o reducir los gastos a ciertos límites.

Desde el momento en que el Registrador de la Propiedad manifiesta que no estima requisito necesario la justificación de la causa, sino solamente su expresión, queda reducido el problema a resolver si este último requisito se impone para que quede consignado con claridad en el instrumento público la facultad dispositiva, o, como se dice con frase menos correcta, la capacidad de la vendedora, y sobre este punto es necesario convenir en que al reseñar el título de la propiedad de las fincas vendidas, el Notario autorizante, tan sólo afirma que pertenecen a doña Florencia por herencia de su esposo en virtud del testamento en que se instituyeron ambos esposos recíprocamente por herederos de todos sus bienes, sin indicar las características de la institución, con lo cual no se ha cumplido lo preceptuado en el artículo 259 del Reglamento Notarial, siquiera este defecto no impida la inscripción.

PARTICIÓN DE HERENCIA. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL COMISARIO. INNECESARIA LA APROBACIÓN POR LOS HEREDEROS.

Resolución de 9 de Marzo de 1927. (Gaceta de 6 de Mayo de 1927.)

Ante el Notario de Ocaña, D. Manuel Santos Rodríguez, compareció, el 4 de Marzo del año anterior, D. Emilio Rodríguez Guijarro, como contador nombrado por D. Felipe Moreno de Lara, en el testamento que otorgó, ante el propio Notario, el 17 de Octubre de 1925, en el que, entre otros extremos, «lega como mejora de su legítima a sus dos hijas, doña Josefa y doña Elvira Moreno Samols, los dos tercios de todos sus bienes en pleno dominio, con la obligación de abonar de esta mejora a su hijo, D. Agapito Moreno, 1.000 pesetas anuales por espacio de siete años o de los que le falten para cumplir los veintitrés años, a fin de que los invierta en continuar sus estudios, terminando tal obligación si aquél dejare de estudiar o hubiere cumplido dicha edad al fallecer el testador»; presentando el referido contador el cuaderno particional al objeto de elevarlo a escritura pública y haciendo constar que «ha citado a los interesados en esta sucesión» y practicado todas las operaciones.

Presentada la correspondiente escritura en el Registro de la Propiedad de Ocaña, por el Registrador se puso nota: «No admitida la inscripción de este documento por no constar la aprobación de los interesados o de sus representantes legítimos, según edad, estado y condición, que tampoco se expresan en el mismo».

En el recurso interpuesto, alegó el Registrador, en defensa de su calificación, que, teniendo en cuenta la cualidad de reducibles que tienen las donaciones y legados hechos por el testador, al efecto de fijar la legítima y los requisitos exigidos por la ley para la entrega de legados, supuestos todos necesarios para que a la liquidación que ha de preceder a la partición de bienes concurren, según la doctrina de la Resolución de 7 de Abril de 1906, todos los herederos y legatarios o sus representantes legales, no resultando cumplido este requisito en el desenvolvimiento de la expresada liquidación, carece de eficacia la adjudicación verificada por el Comisario.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota, y la Dirección general, con revocación del auto apelado, declara bien extendida la escritura, sin perjuicio de que si el Registrador lo estima ajustado a derecho, formule una nueva calificación, por las siguientes razones.

Con sujeción a lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento Hipotecario, sólo pueden ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones que directa o inmediatamente se relacionan con la calificación del Registrador, y como los extremos relativos a la falta de citación para formar el inventario en el supuesto del artículo 1.057 del Código civil y a la forma del instrumento público presentado son independientes de la aprobación de los interesados a que precisa y claramente se refiere la nota, debe concretarse al último punto la resolución de este expediente.

La íntima relación que existe entre la colación de bienes y las operaciones particionales, demostrada no sólo por la estructura y contenido de las mismas, sino también por la agrupación de ambos conceptos bajo el mismo capítulo del Código civil, de igual modo que el indiscutible carácter particional de la fijación de legítimas y reducción de legados no permite la distinción sobre que funda el Registrador sus argumentos, pues de sostener que para ventilar estos particulares debe el comisario convocar a los interesados y pactar con ellos, se concluiría con la forma unilate-

ral de las particiones de referencia y se introducirían en los documentos notariales correspondientes una serie de relaciones jurídicas y supuestos extraños a las declaraciones de la persona a quien el testador ha confiado la misión de explicar, fijar y ejecutar su última voluntad.

La posibilidad de que a las adquisiciones hereditarias vayan unidas cargas y obligaciones de los herederos y legatarios, es tan natural y tan congruente con el mecanismo de la transmisión «mortis-causa» que la obligación impuesta por el testador a sus hijas doña Eloísa y doña Josefa, de carácter personal a los efectos del artículo 88 de la ley Hipotecaria, y en tal forma consignada en la escritura objeto del recurso, responde a la voluntad del causante y a la ley de la sucesión, sin que tenga ningún valor la objeción de que nadie puede ser obligado por la declaración del comisario, toda vez que el heredero o sus representantes pueden repudiar la herencia y sólo por el vínculo de la «aditio», asumen las responsabilidades hereditarias.

De exigir un pacto o contrato para perfeccionar todas las operaciones particionales en que haya declaración de no ser colacionables ciertos bienes, reducción de legados o gravamen de un heredero, equivaldría a inutilizar o desvirtuar el artículo 1.057, y aun, en la mayoría de los supuestos, el artículo 1.056 contra el espíritu y la letra de tales disposiciones y contra el régimen tradicional de nuestra legislación.

La Resolución de 7 de Abril de 1906, citada por el Registrador, se refiere a una entrega de legado hecha sin que hubiera precedido la partición, y lejos de confirmar la limitación que la doctrina por aquél sostenida impone a las funciones del comisario reconoce paladinamente que las particiones efectuadas por los mismos deben estimarse subsistentes sin necesidad de que los herederos forzosos las aprueben con su consentimiento, aunque tal facultad no les exime de la obligación de verificar la partición, antes de hacer la adjudicación de los bienes hereditarios.

AGRUPACIÓN DE FINCAS NO COLINDANTES. NO ES NECESARIO MANIFESTAR LA BASE JURÍDICA DE LA AGRUPACIÓN EN LOS CASOS DE INSCRIPCIÓN YA EXTENDIDA.

Resolución de 21 de Marzo de 1927. (Gaceta de 6 de Mayo de 1927.)

En el Registro de la propiedad de Alcalá la Real se presentó copia parcial, expedida en favor de D. Antonio Ibáñez Nieto, de la partición de bienes de su esposa doña Magdalena Barrera Toro, aprobada por escritura ante el Notario del mismo pueblo, don Rafael Azpitarte, en la que, con referencia al Inventario, se describe la finca segunda como suerte de tierra de 13 fanegas, nueve celemines y tres cuartillos, con una casa y una era, dividida dicha tierra en dos pedazos, separados por un trozo de tierra, con linderos propios: uno con la casa y era, de ocho fanegas, nueve celemines y poco menos de tres cuartillos, y otro de cinco fanegas, manifestándose haberse constituido la finca: el trozo primero por la agrupación de tres, que con linderos y cabida propios se describen con las letras *a*, *b* y *c*.

Por el Registrador se puso nota que dice: «Suspendida la inscripción de este título por el defecto subsanable de existir contradicción en el título y de éste con el Registro; en el título, porque de una parte se dice que la finca número dos del inventario, con cabida de 13 fanegas, nueve celemines y tres cuartillos se forma con los dos trozos siguientes: uno, con casa y era, con ocho fanegas, nueve celemines y poco menos de tres cuartillos, y otro de cinco fanegas, y que, a su vez, el primer trozo, de donde se dicen se separa la que se adjudica, se forma por la agrupación de los trozos *a*), *b*), *c*): y que este último, de seis fanegas, está inscrito a favor de la causante en nuda propiedad al tomo 117, folio 82, finca número 8.936, inscripción quinta, y del Registro aparece en el mismo tomo, folio, finca e inscripción registrada en nuda propiedad a favor de dicha causante, una tierra de 11 fanegas, con casa y era, que es la que se describe en el párrafo último y mide seis fanegas, como se afirma en este título, motivo por el que no procede dicha agrupación ni segregación, no tomándose anotación preventiva por no solicitarse.»

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia, tras de ordenar al Notario emitiera nuevo informe después de la alegación del Registrador, declaró bien extendida la escritura, y en la alzada de aquél, a la que se aportó certificación literal del asiento discutido, la Dirección confirma el auto apelado, toda vez que la falta de armonía entre el Registro y la realidad presenta graves caracteres por ser de orden hipotecario propiamente dicho cuando se refiere a la inexactitud o deficiencia de las descripciones en lo tocante a la existencia y modalidades de los derechos reales, pero es fácilmente subsanable cuando se refiere a características agronómicas o físicas que no caen bajo la protección de la fe pública ni se oponen a la identificación de los predios, y con arreglo a este criterio debe ser estudiada la contradicción que el Registrador señala entre la descripción de los dos trozos de cinco y seis fanegas hecha en la escritura y la descripción de la finca de once fanegas inscrita a favor de la causante de la herencia en cuestión.

Aparte de los datos descriptivos, con cuyo atento examen puede concluirse que las dos fincas pequeñas forman la mayor, el mismo Registrador apelante manifiesta en su informe que la contradicción hubiera desaparecido si en la escritura objeto de este recurso se hubiera solicitado que la finca inscrita bajo un solo número se dividiera, a lo que él hubiera accedido, con lo cual se pone de relieve que no se trata de un problema de identificación de predios, sino de una disparidad de criterio sobre las operaciones que han de practicarse en los libros hipotecarios como consecuencia de los particulares consignados en la nueva descripción.

La finca, situada en el Chaparral de Nubes, aparece compuesta de *dos pedazos*, según el título presentado, uno con cabida de ocho fanegas y otro de cinco fanegas, y el primero se ha formado por la agrupación de los tres trozos, a), b), c), que se describen, haciéndose constar que el último, c), de seis fanegas, linda por el Norte con terrenos de Rafaela Nieto, que separan este *trozo* del segundo, «que con el que se describe figura en el título respectivo como una sola finca», y aunque las palabras *pedazos* y *trozos* se usan indistintamente, con riesgo de la claridad, queda acreditado por la referencia al título que el *trozo* c), de seis fanegas, y el se-

gundo *pedazo*, de cinco, forman la finca actualmente inscrita de once.

Como la nota calificadora y con mayor precisión el informe del Registrador únicamente suspenden la inscripción porque la finca inscrita forma un bloque territorial, mientras en la realidad hay un terreno interpuesto entre los dos trozos, a este defecto ha de circunscribirse la resolución.

En general, cuando las fincas cuya unión se pretenda no sean colindantes, debe manifestarse la base jurídica de la agrupación; pero este principio no puede imponerse en los casos de inscripción ya extendida con número especial, y que ya ha causado estado, porque se supone que quien adquiere y posee en esta forma ha manifestado su voluntad de continuar en el régimen inscrito, es decir, reputando como una sola finca hipotecaria la que por su voluntad y trabajo pudiera ser única (por existir casa y era en el trozo de mayor extensión), como lo reconoció este Centro en 31 de Mayo de 1901 y 29 de igual mes de 1914, y lo aconseja, por otra parte, la necesidad de que los Notarios, sin destruir las bases de identificación de fincas, consignen en los instrumentos públicos las alteraciones que los inmuebles vayan sufriendo.

COMPRAVENTA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 20. PARA INSCRIBIR LA POSESIÓN DE UN COPROPIETARIO NO SE NECESITA PRECISAR LAS PORCIONES DE LOS DEMÁS CON DATOS MATEMÁTICOS. JUSTIFICACIÓN COMPLETA DE LA NO INSCRIPCIÓN PREVIA.

Resolución de 26 de Marzo de 1927. (Gaceta de 9 de Mayo de 1927.)

Ante el Notario de Padrón, D. Ignacio Viñas, comparecieron don Modesto y D. José Pais Trillo, exponiendo que en el testamento bajo el que falleció su tío D. José Pais García, legó a ambos otorgantes los bienes que poseía en Bujantes, incluyéndose en la manifestación de bienes del causante dos fincas: una novena parte del monte foral de Figueiroa, que se delimita con toda extensión, y un monte al oeste del anterior, llamado de la Cheda, cuyos lindes también se detallan por extenso; terminando por vender D. Modesto a D. José la mitad de la novena parte de la

primera finca, en precio de 350 pesetas, y la mitad de la mitad de la novena parte de la descrita en segundo lugar por igual precio.

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Corcubión, por el Registrador se puso la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento a causa de los siguientes defectos: 1.º Que hallándose inscrito el lugar y foral de Figueiroa, en cuyo lugar radican las dos fincas objeto de dicho documento, el dominio directo a favor de D. Carlos y D. Eduardo Sanz Menéndez y el útil al de D. Ramón Pais y D. Ramón Castro Bermúdez, existe la duda racional de que los montes enajenados estén enclavados dentro de los linderos señalados en dicha inscripción, siendo necesario, por lo tanto, justificar que se trata de finca diferente de las referidas; y 2.º No precisarse la porción ideal de los demás condueños con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. Y siendo subsanables dichos defectos, se tomaron anotaciones preventivas en donde indican las respectivas notas al margen de la descripción de cada una de las fincas.»

Por D. José Pais Trillo se interpuso recurso gubernativo contra la calificación dicha, en el que el Presidente de la Audiencia confirma la nota recurrida en cuanto al defecto primero y la revoca en cuanto al segundo, ya que considera que lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento hipotecario, parece referirse exclusivamente a las porciones indivisas de los condueños que intenten inscribirlas.

La Dirección general confirma el auto apelado considerando que por haber quedado firme en cuanto declara que para inscribir la posesión de un copropietario no es necesario precisar las proporciones de los demás con datos matemáticos, tan sólo debe ser objeto de este recurso el primer extremo de la nota calificadora.

Para inscribir por primera vez en el Registro, al amparo del párrafo tercero del artículo 20, una finca o derecho, es necesario que el mismo no se halle ya inscrito a favor de nadie, y este precepto debe interpretarse con un criterio restrictivo, porque de admitir los títulos dudosos en tal respecto, se transformaría el privilegio aludido en un medio de extinguir, o por lo menos de contradecir, los derechos registrados, introduciendo la confusión en los libros hipotecarios.

La falta de un Catastro perfecto, la deficiencia de los datos descriptivos consignados en las inscripciones y el desconocimiento oficial en que este Centro se halla de la topografía de un lugar como el acotado, imponen la aceptación del minucioso estudio practicado por el Registrador, tanto más, cuanto de este modo no se priva al apelante de ningún derecho, sino, que únicamente se le obliga a recurrir al Juez de primera instancia competente, para que, dando cita a las personas interesadas según el Registro, declare, si así procede, que es inscribible el documento origen de este recurso.

ADJUDICACIÓN AL EJECUTANTE DE FINCA EN JUICIO VERBAL CIVIL.
FALTA DE GARANTÍA EN EL PROCEDIMIENTO E INCOMPETENCIA DEL
JUZGADO MUNICIPAL.

Resolución de 8 de Abril de 1927. (Gaceta de 11 de Mayo de 1927.)

En escritura de 15 de Mayo de 1924, la Sociedad Torrelas Hermanos, domiciliada en Tossa, hipotecó en favor de D. Juan y D. Ricardó Castelló Badía una finca urbana en garantía de un préstamo de 20.138 pesetas, al 6 por 100 de interés, dos anualidades de ellos y prorrate, mas 5.000 pesetas para gastos y perjuicios; y por falta de pago, los acreedores reclamaron en juicio verbal civil, ante el Juzgado Municipal de San Felú de Guixols, la cantidad de 906,21 pesetas, importe de tres trimestres de intereses vencidos, terminando dicho juicio con la condena al pago y procediéndose a la ejecución de la sentencia con embargo de la finca hipotecada, embargo que se anotó en el Registro de la propiedad de La Bisbal, siendo declarada desierta, por falta de licitadores, la primera subasta, acordando el Juzgado, a instancia de los ejecutantes, la adjudicación a éstos del inmueble por las dos terceras partes de su avalúo, o sea por 333,34 pesetas, después de deducido el importe del capital prestado y el de un censo enfiteútico que gravaba la expresada finca.

Presentado el testimonio de tal auto de adjudicación en el Registro de la propiedad dicho, fué objeto de la calificación que dice: «Denegada la inscripción del documento que procedé, o sea el testimonio del auto de adjudicación de finca hipotecada a

favor de D. Juan y D. Ricardo Castelló Badía, por adolecer del defecto insubsanable de la falta de competencia del Juzgado municipal para la dicha adjudicación y cancelación de cargas.»

En el recurso interpuesto por D. Juan Castelló Badía, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador y la Dirección general, con revocación del auto apelado, confirma la nota del Registrador en lo referente a la adjudicación discutida por los fundamentos que siguen.

Lejos de negar las facultades de los Tribunales de Justicia para hacer ejecutar lo juzgado, la jurisprudencia de este Centro, contenida en las resoluciones de 13 de Febrero de 1895, 3 de Julio de 1918 y 5 de Julio de 1922, se ha opuesto, por lo que al Registrador de la propiedad se refiere, a que con el pretexto de un procedimiento circunscrito a la ejecución de ciertas sentencias queden solventados en juicio verbal créditos de gran importancia, no reclamables por tal medio, con grave trastorno del orden procesal y excesiva atribución de competencia de los Jueces municipales.

Sin conceder valor decisivo a la circunstancia de que en el caso discutido el principal de la hipoteca se hallaba vencido antes de llevar al Registro la adjudicación, y aun antes de expedir el auto correspondiente, ni a la particularidad de que en la escritura de préstamo se hubieran sometido los otorgantes a la jurisdicción del Juzgado de primera instancia, así como tampoco al hecho de haberse seguido el juicio verbal en rebeldía, es indudable que el concurso de tales hechos, puede autorizar al más imparcial de los calificadores a suponer que este recurso gubernativo pone en evidencia uno de los artificios procesales a que alude la Resolución de 5 de Julio de 1922.

En el auto calificado, después de hacer constar que sobre la finca pesa un censo enfiteútico de 450 pesetas de canon, la hipoteca de 20.138 pesetas con intereses al 6 por 100, y 5.000 pesetas para costas, un embargo de 29.500 pesetas, otro de 3.100 pesetas, otro de 46.778 pesetas, otro de 3.945,25 pesetas, y, finalmente, el decretado por el Juzgado en cuestión para la efectividad de la sentencia, se añade al final de un resultando, que el censo enfiteútico y el préstamo hipotecario son cargas preferentes, y con vista de estas afirmaciones un maestro albañil, valora la finca en 500 pesetas, «atendida la importancia de las cargas preferentes», como

si este cómputo no implicase cuestiones sumamente graves, y como si el censo tuviera un precio indiscutible, las pensiones e intereses pudieran calcularse a ojo y las 5.000 pesetas para costas equivaliesen a un crédito por igual cantidad.

Por si las anteriores indicaciones no evidenciaran los peligros de extender la jurisdicción de los Juzgados municipales de un modo indirecto, por encima de 1.000 pesetas en asuntos tan complejos, los mismos pronunciamientos del auto calificado, en que se dejan subsistentes el censo enfiteútico de 450 pesetas de pensión y la hipoteca de 20.138 pesetas, constituida a favor de los adjudicatarios, provocarán la cancelación de este gravamen y, por consiguiente, la de la hipoteca subsidiaria de 5.000 pesetas para costas, a pesar de que no se han causado, sin que se haga constar si el antiguo deudor continúa obligado personalmente por la cantidad principal o se han subrogado en su lugar los adjudicatarios.

El puntualizar todas esas relaciones jurídicas que surgen de la adjudicación origen del recurso, sobre exigir mayores garantías que las compatibles con un procedimiento tramitado en el Juzgado municipal, impondría el examen y decisión de cuestiones que por su cuantía trascienden de la cantidad a que actualmente se extiende la competencia de aquéllos.

LUIS R. LUESO.