

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

ANOTACIÓN DE EMBARGO EN FAVOR DE LA HACIENDA. PROcede SOBRE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN GARANTÍA DE ACCIONES-OBLIGACIONES.

*Resolución de 15 de Julio de 1926. (Gaceta de 3 de Septiembre de 1926.)*

En expediente de apremio por débitos de contribución contra la Sociedad «Ingenio Nuestra Señora de la Victoria», de Motril, se libró mandamiento al Registrador de la Propiedad de dicho partido solicitando la anotación preventiva del embargo decretado respecto de dos créditos hipotecarios consistentes en dos hipotecas constituidas por dicha Sociedad, mediante escrituras otorgadas en 25 de Diciembre de 1911 y 19 de Enero de 1909, ante los Notarios de Granada D. Antonio García Trevijano y D. Felipe Campos de los Reyes, para garantir la emisión de dos grupos de 500 y 150 acciones-obligaciones, de 500 pesetas nominales cada una, quedando gravada una fábrica, maquinaria y demás accesorios.

El Registrador denegó «la anotación, porque dichos créditos se hallan inscritos a favor de los obligacionistas de la Sociedad contra la que se sigue el procedimiento, y no pareciendo subsanable el expresado defecto, no es admisible tampoco la anotación de suspensión.»

Interpuso recurso el Abogado del Estado D. Raimundo Pérez Hernández, cumpliendo instrucciones de la Dirección general de

lo Contenciso, porque la Sociedad mencionada emitió las acciones-obligaciones expresando en la escritura que se creaban *como ampliación del capital*, con carácter hipotecario, *con derecho a los mismos beneficios que las acciones*, estableciendo también, al reformar los Estatutos, que las referidas acciones-obligaciones *formaban parte del capital social*, por lo que, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 235 del Código de Comercio, y comoquiera que las acciones-obligaciones forman parte del capital social de la Compañía, es innegable el derecho preferente de la Hacienda a cobrar su crédito sobre el haber que corresponda a los accionistas-obligacionistas, y su inmediata consecuencia de que quede asegurado este derecho preferente con la anotación para en su día; que la modalidad establecida de emitir las Sociedades títulos que participen al mismo tiempo del carácter de acciones y obligaciones, podrá ser una forma que autoricen los usos comerciales, pero que no sanciona el Código de Comercio, y es opuesta al espíritu y criterio de la legislación vigente, porque ésta no puede autorizar que una persona sea deudora y acreedora de sí misma y con un único título: que esto es lo que sucede con los títulos que tienen la naturaleza de acciones-obligaciones, porque de un lado, como accionistas, aportan a la Sociedad un capital, y de otro lado, como obligacionistas, son acreedores, de modo que al propio tiempo, y por título único, son, los que poseen esta clase de acciones, socios de la Sociedad y acreedores de ella, confundiendo dos aspectos que son incompatibles y contradictorios.

Alegó el Registrador en defensa de su nota que para poder practicar la anotación era preciso que los créditos embargados fueran propios, según el Registro de la Sociedad, ocurriendo que los dueños, según aquél, son los accionistas-obligacionistas a cuyo favor se hallan inscritas las hipotecas que garantizan dichos créditos; que es verdaderamente insólito que por la modalidad de la emisión de acciones-obligaciones resulte una persona por el mismo título acreedora y deudora de sí misma, pero no por ello es razonable que sin más examen se declare que no son obligaciones y haya de considerarse a los tenedores como socios, haciendo caso omiso del otro carácter de obligacionistas; que al tener que optar por uno de los dos criterios aceptó el que parece más conforme con la naturaleza de los títulos emitidos, pues su condición de

amortizables, el interés fijo, y, sobre todo, la hipoteca garantizándolos, parecen caracteres más apropiados para las obligaciones que para las acciones, y para este caso el capital que los títulos, sea cualquiera la denominación que se les dé, representan, siempre será una deuda o sea una carga, y los tenedores, acreedores de la Sociedad emisora, personas distintas de la entidad embargada; que el supremo Tribunal gubernativo de Hacienda, en resolución referente a este asunto, reconoce que se trata de acreedores ciertos los tenedores de esta clase de títulos, por cantidad determinada y con hipoteca inscrita sobre finca deslindada y cierta, y que es aplicable el artículo 103 del Reglamento hipotecario.

Confirmó el Presidente de la Audiencia la nota del Registrador, y la Dirección, una vez comprobado por certificaciones expedidas por aquél, que la primera de las escrituras citadas y la inscripción a que dió lugar no se refieren a acciones-obligaciones, revoca el auto apelado y la nota en cuanto se refiere a la inscripción practicada en virtud de la otra escritura de hipoteca en garantía de acciones-obligaciones por los siguientes considerandos:

Que aunque de las actuaciones practicadas en el procedimiento de apremio origen de este recurso aparece que se han emitido dos series de acciones-obligaciones ante los Notarios de Granada don Felipe Campos de los Reyes, en 19 de Enero de 1909, y D. Antonio García Trevijano, en 25 de Diciembre de 1911, respectivamente, resulta de la certificación literal expedida por el Registrador para mejor proveer que solamente la inscripción novena de la finca número 5.366, provocada por el último instrumento público, se refiere con toda claridad a las *acciones-obligaciones*, mientras que la inscripción décima, referente a la escritura otorgada por el Sr. Campo de los Reyes en 1909, emplea únicamente la palabra obligaciones, y, por lo tanto, esta resolución gubernativa debe limitarse al contenido y efectos de la citada inscripción novena, sin prejuzgar los derechos que al amparo de la inscripción décima hayan adquirido terceras personas.

Por aparecer la hipoteca en garantía de los títulos en cuestión constituida en la citada inscripción novena a favor de las accionistas-obligacionistas de la Sociedad «Ingenio de Nuestra Señora de la Victoria», es necesario analizar las características de los mismos títulos para determinar su verdadera naturaleza y decidir si el

embargo trabado por la Administración puede hacerse efectivo sobre las fincas hipotecadas.

Según los artículos 160, 164, 168 y 235 del Código de Comercio, las acciones de una Compañía mercantil representan el capital social, acreditan la cantidad desembolsada, confieren derechos de administrar el organismo social y participar de los beneficios obtenidos y fijan la responsabilidad de sus titulares respectivos en las obligaciones contraídas por la Sociedad.

*Las obligaciones*, en el sentido ahora discutido, son títulos especiales y uniformes emitidos por las Sociedades con el carácter de representativos de un préstamo con interés fijo por regla general y reembolsables por amortización, para proveer con los fondos obtenidos a las necesidades que en el desenvolvimiento industrial o comercial puedan presentarse por la insuficiencia del capital aportado.

Las llamadas acciones-obligaciones no pueden participar total e independientemente de los derechos otorgados a las acciones y obligaciones, porque existiría una contradicción inicial de imposibles desarrollos lógicos, en cuanto el primer tipo acredita que se ha aportado a la masa social una cantidad determinada, en contraprestación o a cambio del título de socio con las facultades indicadas, mientras el segundo acredita que la cantidad ha sido entregada en concepto de préstamo con las prelaciones y derechos correspondientes a un acreedor.

De los antecedentes consignados en la escritura autorizada por el Notario de Granada D. Antonio García Trevijano en 25 de Diciembre de 1911, que se han llevado al Registro de la Propiedad, aparece que no se han entregado dos cantidades por cada título, una en concepto de aportación y otra en concepto de préstamo, sino que la misma cantidad aportada aparece garantida por la hipoteca, y, en su consecuencia, sin necesidad de fijar cuáles sean los efectos y ventajas de estas acciones respecto de otras de la misma entidad, puede asegurarse que la hipoteca se refiere directamente a sumas pertenecientes a la Compañía y sujetas a las mismas contingencias que la masa social.

Esta solución se apoya igualmente en los usos y prácticas mercantiles y responde a los más elevados principios de ética social admitidos en los Códigos modernos, primero, porque las obliga-

ciones son emitidas normalmente cuando especiales razones aconsejan aumentar el capital social o cuando no se quiere atribuir a nuevos accionistas las ventajas obtenidas por los antiguos, o cuando las circunstancias imponen el empréstito; segundo, porque el acudir al crédito antes de haber cobrado los dividendos pasivos de los accionistas, según la opinión de los mercantilistas, no sólo desprestigia a las Sociedades, sino que perjudica al crédito público; tercero, porque de consagrarse la contradictoria figura que se discute con los efectos radicales de las obligaciones, quedarían favorecidas las aportaciones ficticias y burladas las obligaciones impuestas por el artículo 164 del Código de Comercio; y, cuarto, porque con la solución adoptada se atajan los abusos de la proverbial credulidad y buena fe del público que a la sombra de la libertad de contratación pudieran cometerse.

Una vez justificada la conclusión de que los capitales garantizados por la emisión a que se refiere este recurso son propios de la repetida Sociedad, como aportaciones de los accionistas respectivos, caen por su base los razonamientos en que se apoya la calificación del Registrador y puede ser trabado sobre los créditos hipotecarios el embargo ordenado por la agencia ejecutiva de contribuciones de la zona de Motril.

**EXPEDIENTE POSESORIO. SUFICIENCIA DE LA POSESIÓN CIVIL. LA CUESTIÓN DE DERECHO DEBE VENTILARSE EN JUICIO ORDINARIO.**

*Resolución de 19 de Julio de 1926. (Gaceta de 10 de Septiembre de 1926.)*

En el Juzgado municipal de Albarca de Záncara se promovió expediente para acreditar la posesión en que D. Agerico García Núñez se halla de un corral que adquirió por compra en documento privado a D. Juan Ortega Nevot, el que comparece a manifestar que nada tiene que oponer a la posesión instada. Las hijas del vendedor, representadas por sus esposos, comparecen también en el expediente alegando que la finca en cuestión es parafernial de su difunta madre doña Petra Alcañiz, aunque poseída por tolerancia por el D. Juan Ortega, con el que justifican haber celebrado acto conciliatorio sin avenencia y ofreciendo información

en la que dos testigos afirman ser la finca proipa de todos los herederos de la doña Petra Alcañiz mencionada.

El Juez dictó auto de aprobación, por entender que lo relativo al derecho de propiedad debe ventilarse en el juicio ordinario que corresponda, y presentado testimonio en el Registro de la Propiedad de San Clemente, por el Registrador se puso la siguiente nota :

«No admitida la inscripción del precedente posesorio por el defecto de haberse formulado oposición por las hijas del vendedor doña Micaela y doña Josefa Ortega Blanco, alegando corresponderles a ellas toda o parte de la finca objeto del posesorio, sin que puedan precisar la porción ideal por no haberse verificado aún por completo la partición de los bienes de la sociedad conyugal del vendedor D. Juan Ortega Nevot, y siendo defecto que puede ser insubsanable, no procede la inscripción ni la anotación preventiva del derecho. Defecto que por sí solo impide tomar en consideración los demás de que adolece el documento.»

Interpuesto recurso contra esta calificación, basado en que la oposición no se formuló en demanda civil, que no es el acto conciliatorio, sino el juicio verbal, y en que aunque fuese cierto que el dominio corresponde a otras personas la posesión pertenece al que la insta, alegó el Registrador, en defensa de su nota, que en el testimonio faltaba la solicitud dirigida al Registrador, no haciéndose constar si el edicto había sido expuesto y el tiempo ; que el vendedor de la finca carecía de capacidad para ceder una cosa ajena sin autorización de sus dueños, en la que no tiene la posesión legal y pacífica, sino sólo la tolerada, siendo la del comprador de mala fe al enterarse por la oposición de que el vendedor carecía de justo título ; que se estaba en el caso del artículo 79 del Reglamento hipotecario cuando habla de la obligación del Registrador de dar parte a la autoridad judicial, por si hubiere materia delictiva ; que el precepto del artículo 490 del citado Reglamento hay que supeditarlo al criterio general que inspira la legislación, según el cual para que un documento pueda inscribirse se precisa que sea legal y auténtico, no convalidando la inscripción los actos o contratos nulos y no debiendo permitirse la entrada en el Registro a las convenciones ilegales.

Previo informe del Juez municipal, el Presidente de la Audien-

cia revocó la nota recurrida y declaró que la oposición a que en ella se alude no constituye por sí sola defecto que impida la inscripción, y la Dirección acordó confirmar el auto apelado, sin perjuicio del ineludible deber que al Registrador impone el mencionado artículo 79 del Reglamento hipotecario, por considerar:

Que al preceptuar la regla cuarta del artículo 393 de la ley Hipotecaria que los testigos en las informaciones posesorias han de contraer sus declaraciones al hecho de ser poseídos los bienes o el derecho real en nombre propio claramente da a entender que esta titulación supletoria se basa sobre una posesión civil cuya efectividad ha de ser testificada y cuya causa queda fuera de los límites del expediente y relegada en cierto modo al juicio declarativo, y, en su consecuencia, resultaría improcedente el examen de la capacidad jurídica del vendedor o del carácter patrimonial de la finca a que alude el Registrador en su informe para decidir si el documento presentado es o no inscribible.

Que la afirmación hecha por el mismo funcionario sobre la naturaleza precaria, ilegal o violenta de la posesión a que el expediente se refiere nada significa frente a las declaraciones reglamentarias de los testigos y del auto judicial de aprobación, tanto por referirse aquella afirmación a extremos de justificación extrahipotecaria y por no apoyarse, ni siquiera incidentalmente, en asientos, títulos o documentos relativos al corral existentes en el Registro de la Propiedad como por la diferencia técnica entre la posesión y la propiedad, que impone procedimientos distintos a las cuestiones posesorias y dominicales.

Así lo ha entendido constantemente este Centro directivo, aun bajo el imperio de la Hipotecaria anterior, que ampliaba las declaraciones de los testigos a la circunstancia del tiempo que hubiera durado la posesión, y así lo corrobora la redacción del artículo 490 del Reglamento, que, si de una parte admite en el expediente la oposición que se contraiga exclusivamente al hecho de poseer en nombre propio y contradictoriamente el todo o parte de la finca, preceptúa de un modo terminante que la cuestión de derecho no podía ventilarse sino en juicio ordinario.

En cuanto a los defectos enumerados en el informe del Registrador, pero no en la nota calificadora, que según repetida doctrina de este Centro no pueden ser discutidos en el recurso gubern-

nativo contra la misma incoado, sin perjuicio de que aquel funcionario, con arreglo al artículo 132 del Reglamento, formule en nueva nota los defectos no comprendidos en la anterior.

El acto de conciliación entablado por quien se crea con derecho a oponerse formalmente a la tramitación del expediente de información posesoria no es suficiente para suspender el curso de este procedimiento, en primer lugar, porque la regla séptima del citado artículo 393 remite al juicio declarativo ante Tribunal competente a quien se crea con derecho a los bienes o parte de ellos, y en segundo término porque solamente a la interposición de la demanda atribuye el efecto de suspender el curso del expediente de información y de provocar la anotación preventiva deanáloga finalidad.

Que si el Registrador entiende, por las particularidades del caso, que del mismo título resulta haberse cometido un delito se halla en el deber de remitir el documento presentado a la autoridad judicial, haciendo constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación, de conformidad con el precepto del artículo 79 del Reglamento hipotecario y sus concordantes de la ley de Enjuiciamiento criminal.

#### HIPOTECA. PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO. CANCELACIÓN DE LAS ANOTACIONES E INSCRIPCIONES POSTERIORES.

*Resolución de 28 de Agosto de 1926. (Gaceta de 27 de Septiembre de 1926.)*

Vendida en 30 de Agosto de 1920, en escritura ante el Notario de Serós D. José Salvia, por doña Magdalena Ribes Pons al Sindicato Agrícola de Torres de Segre una casa en dicha localidad, constituyéndose hipoteca en favor de la vendedora en garantía de parte del precio aplazado, y, como no se efectuara el pago, la referida dueña del inmueble incoó en 1924 el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la ley Hipotecaria, y seguida toda la tramitación, obtenida la certificación a que se refiere la regla cuarta del citado artículo, fueron declaradas desiertas la primera y segunda subastas a falta de postor, adjudicándose en la tercera

a la vendedora en cantidad que no llegó al tipo de la segunda subasta, haciéndose saber la postura ofrecida al Sindicato comprador, el que no la mejoró, por lo que se aprobó el remate.

De conformidad con el precepto de la regla 17.<sup>a</sup> del mencionado artículo, el Juzgado del Norte de Barcelona dictó auto ordenando la cancelación de la hipoteca de autos y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de expedida la certificación de la regla cuarta, y expedido exhorto al de igual clase de Lérida, en el mandamiento que éste expidió se puso por el Registrador de la Propiedad la siguiente nota :

«No admitida la inscripción del precedente documento por constar las fincas que en el mismo se comprenden inscritas a nombre de tercera persona, y no pareciendo subsanable tal defecto, tampoco es admisible la anotación preventiva.»

El Juzgado, en virtud de certificación en la que constaba inscrita la finca en favor de D. José Baquero Garriga, denegó la petición de nuevo mandamiento formulada por la adjudicataria doña Magdalena para obtener la inscripción denegada, e interpuesto por aquélla recurso, repuso la resolución y dictó auto ordenando que procedía insistir en lo ordenado en el auto anterior y prevenir al Registrador que, de insisitr en el criterio denegatorio sustentado en la nota puesta al pie del testimonio del auto referido, procedería con arreglo a derecho, dirigiéndose al Presidente de la Audiencia.

Al nuevo mandamiento expedido puso el Registrador la nota que sigue : «No habiéndose modificado la situación jurídica de la finca a que se refiere el presente mandamiento desde el 25 de Agosto del corriente año, fecha de la nota denegatoria del mandamiento anterior, no ha lugar a hacer operación alguna, pudiendo los interesados o el Juzgado interponer recurso gubernativo contra dicha nota, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la ley Hipotecaria...»

Interpuesto recurso por D. Juan Cadira Menta, en nombre de doña Magdalena Ribes y Pons, en el que se hizo presente que al mismo tiempo que el juicio sumario hipotecario del recurso se siguió el ejecutivo ante el Juzgado de la Barceloneta contra el mismo Sindicato en reclamación de los intereses del mismo crédito,

y que a consecuencia del remate el Juzgado otorgó escritura de venta en favor del Sr. Baquero, la que, inscrita, dió motivo a la calificación del Registrador, la que el recurrente no encuentra atinada, ya que del texto literal de la regla 17.<sup>a</sup> del artículo 131 de la ley Hipotecaria se desprende que debe quedar también cancelada dicha inscripción.

Alegó el Registrador en defensa de su nota que el procedimiento sumario seguido adolece de un vicio de nulidad desde su principio, puesto que, aceptando la demandante la jurisdicción ordinaria para la reclamación de los intereses del capital de la hipoteca y no habiéndose pactado el procedimiento sumario en la escritura de constitución de aquélla, debiera seguirse la vía ordinaria, y que las diligencias que son nulas de toda nulidad en ese procedimiento son las en que las fincas hipotecadas fueron transferidas al señor Baquero, único responsable como dueño de las hipotecas y gravámenes de las fincas afectas a la hipoteca que perseguía la señora Ribes.

Informado por el Juez de la Barceloneta, el Presidente revocó la nota denegatoria y la Dirección confirmó el auto apelado por las siguientes consideraciones:

El Registrador de la Propiedad plantea el problema en su escrito de apelación en los términos siguientes: si debe considerarse el procedimiento sumario interpuesto ante el Juzgado de primera instancia del distrito del Norte de Barcelona rescindible a petición de una de las partes, en cuyo caso el auto recaído está bien fundado o si ha de calificarse como nulo por no reunir las formalidades prescritas por la ley, en cuya hipótesis la nota denegatoria está bien puesta.

El procedimiento sumario en cuestión ha sido tramitado con arreglo a los preceptos del artículo 131 ante Juzgado, cuya competencia no ha discutido ninguna de las partes interesadas, y ha terminado de conformidad con lo prescrito en el número 17 del mismo artículo, con un auto aprobatorio de la adjudicación que ordena la cancelación de la hipoteca objeto de la ejecución y la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquélla, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación inicial del procedimiento.

El documento presentado, por la autoridad de que emana, por

el objeto a que se refiere, por la tramitación seguida y por las formalidades de que aparece revestido, satisface cumplidamente las exigencias del principio de legalidad y ofrece una base segura para las inscripciones sucesivas, cualesquiera que sean las acciones de impugnación o nulidad que los interesados puedan ejercer, sin que pueda concederse a los Registradores, por muy laudable que sea su celo, la facultad de plantear oficiosamente la cuestión de nulidad de actuaciones por mala fe mientras no resulte del mismo título haberse cometido un delito, en cuyo caso deben obrar con arreglo a lo prescrito en el artículo 79 del Reglamento.

La citación hecha al Sindicato del Fomento Agrícola de Torres de Segre, aparte de ser una actuación judicial cuya impugnación no corresponde al Registrador, se halla justificada tanto por la circunstancia de aparecer con el carácter de deudor en la inscripción de la hipoteca constituida a favor de doña Magdalena Ribes como por las dificultades técnicas que presentaría la afirmación de que el deudor principal de un crédito hipotecario deja de serlo por la adjudicación en subasta del predio hipotecario con la carga de la hipoteca.

No es general, absoluta ni aplicable al caso presente la regla de que los asientos extendidos en virtud de mandamiento de autoridad judicial solamente pueden ser cancelados por otro emanado del mismo Juzgado, de suerte que la inscripción de la finca a favor del Sr. Baquero Garriga, realizada a consecuencia del primer procedimiento ejecutivo, no puede ser objeto de la cancelación objeto de este recurso : primero, porque en el momento de la venta el Juez se sustituye pura y simplemente al propietario de la finca hipotecada ; segundo, porque las inscripciones de dominio obtenidas por decreto judicial tienen las mismas características que las realizadas en virtud de transferencia autenticada ; tercero, porque no se trata aquí de asientos que, como en los casos de anotación, aseguren las resultas de un juicio, sino de resoluciones judiciales que lo terminen con una declaración inscribible, y, en fin, porque la finca fué adjudicada al citado Sr. Baquero con la carga de la primera hipoteca; cuyo vencimiento conocía por el Registro, y con la amenaza de un procedimiento ejecutivo cuya tramitación constaba en el Registro cuando presentó su respectivo título de adjudicación en subasta.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO. NOTIFICACIÓN A LOS ACREDITADORES  
HIPOTECARIOS.

*Resolución de 7 de Septiembre de 1926. (Caceta de 17 de Octubre de 1926.)*

Por el recaudador de Contribuciones, en expediente de apremio por atrasos de territorial, y en nombre del deudor D. Alfredo Dopazo Legade, vende, en escritura otorgada el 14 de Diciembre último ante el Notario de Cariñena D. César García Burriel, a D. Alfredo Arana Sauret una finca llamada La Alfranca, y presentada tal escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza en 20 de Enero último, se puso por el Registrador la siguiente nota: «No admitida la inscripción del documento que precede por observarse los defectos siguientes: Primero, haberse celebrado la subasta de la finca antes de transcurrir los quince días contados desde el de su anuncio en el *Boletín Oficial* de la provincia, sin que conste de la escritura que con la publicación de otros edictos se haya cumplido lo dispuesto en el artículo 94 de la Instrucción de apremio de 26 de Abril de 1900; segundo, no constar que con arreglo a lo que preceptúa el artículo 98 de la citada Instrucción se haya notificado a los acreedores hipotecarios, entre los cuales se halla el Banco Hipotecario de España, el acto de la subasta antes de publicar el anuncio; tercero, no constar el domicilio del deudor ni si las providencias dictadas en el procedimiento, incluso la relativa al otorgamiento de la escritura, hayan sido notificadas conforme a lo preceptuado en los artículos 141 y 142 de la repetida Instrucción de apremio, y cuarto, no expresarse el estado civil del deudor, en cuya representación vende el agente ejecutivo, requisito necesario para poder calificar la capacidad del representado para disponer de la finca que se vende, puesto que la adquirió, según el Registro, en estado de casado, por título de compraventa. Y no pareciendo subsanable la primera de las expresadas faltas, no es admisible tampoco la anotación preventiva.»

El Procurador D. Víctor Navarro, en nombre del comprador,

volvió a presentar en el Registro la escritura acompañada de diversas certificaciones y documentos, con el fin de subsanar las faltas notadas, siendo calificada de nuevo por los defectos: Primero, si bien en certificación presentada se dice que el deudor tiene casa abierta con residencia temporal en el pueblo de Pastriz, no se afirma que sea éste su domicilio, y segundo, que la notificación de la subasta a los acreedores hipotecarios se hizo al propio tiempo que la publicación de aquélla y no antes, como preceptúa el artículo 98 de dicha Instrucción.

Interpuesto recurso, en el que una vez más se pretende discutir la facultad calificadora de los Registradores, y defendida por el de Zaragoza sus notas, aludiendo a otros defectos a más de los incluídos en ellas, el Presidente de la Audiencia declara que la escritura adolece de los defectos señalados en los números 2.<sup>º</sup>, 3.<sup>º</sup> y 4.<sup>º</sup> de la primera de las notas denegatorias, y de los expresados en la segunda de dichas notas, y de los que los dos primeros hacen relación a los de los números 3.<sup>º</sup> y 2.<sup>º</sup> respectivamente de la primera, no adoleciendo del que lleva el número 1 de la primera de dichas notas, en cuyo sentido, y con esta limitación, se confirman aquéllas.

La Dirección general, revocando en parte el auto apelado, declara que el título presentado adolece tan sólo del segundo defecto consignado en la nota primera del Registrador, o sea no constar que se haya notificado en forma a los acreedores hipotecarios el procedimiento de apremio.

Únicamente deben ser objeto de esta Resolución los defectos fijados en el auto del Presidente de la Audiencia territorial, por entenderse que el Registrador de la Propiedad ha consentido tal decisión en los demás extremos.

En atención a las distintas condiciones de idoneidad e imparcialidad de los funcionarios encargados de los procedimientos de apremio judiciales y administrativos, a las garantías que para los particulares presentase y a la complejidad técnica de los pronunciamientos dictados con el objeto de provocar inscripciones en el Registro de la Propiedad, ha concedido la doctrina de este Centro a los Registradores mayores atribuciones en la censura de las ejecuciones administrativas contra deudores por el concepto de Contribuciones que en el examen de los juicios tramitados ante-

la jurisdicción ordinaria e interpretado con un criterio diferencial el artículo 18 de la ley Hipotecaria, que garantiza la legalidad de los documentos inscribibles.

Según el artículo 98 de la Instrucción de 26 de Abril de 1900, si de las certificaciones de los Registros de la Propiedad resultase que la finca o fincas a que las mismas se refieren están gravadas con alguna hipoteca se notificará a los acreedores hipotecarios el acto de la subasta antes de publicarse los anuncios para que puedan intervenir en la venta y utilizar, en defecto del deudor o de sus causahabientes, el mismo derecho que el artículo 96 les concede para liberar las fincas pagando el principal, recargos y costas y demás gastos del procedimiento, y que se han puesto de relieve en este recurso gubernativo tales defectos en orden a la ejecución de estas disposiciones que imponen la confirmación de la nota recurrida.

De la certificación expedida por el Alcalde de Pastriz aparece que D. Alberto Dopazo Segade, casado con doña Francisca Beltrán García, tiene en dicho término municipal casa abierta, donde residen ambos temporalmente y en donde con frecuencia reciben requerimientos y citaciones; y de la certificación expedida por el Recaudador y Agente ejecutivo de la primera zona de Zaragoza resulta que todas las notificaciones al deudor Sr. Dopazo se han hecho en su domicilio de la Torre de Alfranca, habiendo firmado duplicados la hija del deudor, su apoderado y el guarda jurado de la finca, por lo cual deben darse por cumplidos los requisitos que la Instrucción exige y por subsanado el defecto relativo al estado civil del deudor sobre el que se funda el auto recurrido.

En cuanto a los demás defectos aludidos en el informe del Registrador, no pueden ser objeto de resolución por parte de este Centro mientras no se formalice la calificación y sean incluidos en la nota correspondiente.

COMPRAS POR MUJER CASADA DE BIENES CON EL CARÁCTER  
DE PARAFAERNALES.

*Resolución de 13 de Septiembre de 1926. (Gaceta de 4 de Noviembre de 1926.)*

Doña Juana Vargas Torres, con licencia de su esposo, D. Antonio Torres, adquirió en concepto de parafernial, y en precio de 3.070 pesetas, una casa por compra a Manuel Reina Carmona en escritura otorgada en 29 de Agosto de 1924 ante el Notario de Puebla de Cazalla D. Francisco Olmedo Herrera, y presentado este documento en el Registro de la Propiedad de Morón, con otros que acreditan que dicha doña Juana había adquirido durante su citado matrimonio un capital de 8.928 pesetas por herencia de sus padres, y vendido en 27 de Abril de 1924 ante dicho Notario a D. José Vargas la mitad indivisa de cinco fincas y la totalidad de otra, por precio de 7.570 pesetas, que procedían de dicha herencia, por el Registrador se puso la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del documento que procede, presentado juntamente con la primera copia de otra escritura otorgada el 6 de Abril de 1921 ante el mismo Notario, de la que aparece que la compradora doña Juana Vargas Torres adquirió diversos bienes a título de herencia, por observarse los defectos subsanables siguientes: 1.<sup>º</sup> La compradora y su esposo comparecen sin cédulas personales y no las han presentado después. 2.<sup>º</sup> Se realiza la compra en concepto de parafernial y no se acredita la procedencia del dinero.»

Ratificada dicha escritura por otra de 4 de Diciembre de 1925 ante el mismo Notario, y subsanada la omisión de las cédulas, fué calificada de nuevo por el Registrador en esta forma: «Suspendida la inscripción del documento que precede, presentado juntamente con la primera copia de una escritura aclaratoria otorgada en Puebla de Cazalla el 4 de Diciembre último ante el mismo Notario y tres primeras copias de las escrituras que en ésta se invocan, que son: una de división y adjudicación de herencia y otra de compraventa otorgadas el 6 de Abril de 1921 y 27 de

Abril de 1924, respectivamente, y otra de compraventa otorgada en esta ciudad el 3 de Mayo de 1924 ante su Notario, D. Ramón de la Vega Arango, por observarse el defecto insubsanable de que doña Juana Vargas Torres compra el inmueble en concepto de parafernial y con este carácter pretende inscribirlo, sin acreditar la procedencia del dinero con que realiza la adquisición. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado.»

En el recurso interpuesto por el Notario autorizante, previa alegación del Registrador, el Presidente de la Audiencia declaró estar bien denegada la inscripción, y la Dirección general, en alzada del Notario, declara, con revocación del auto apelado, que las escrituras objeto de este recurso se hallan extendidas con arreglo a las prescripciones y formalidades legales por las consideraciones que siguen:

Por no estar prohibida a la mujer casada en nuestro Derecho la adquisición de bienes con carácter de parafernales, y por establecer el número 4.<sup>º</sup> del artículo 1.396 del Código civil que son bienes propios de cada uno de los cónyuges los comprados con dinero exclusivo del marido y de la mujer, es necesario fijar los requisitos que tales adquisiciones han de reunir para poder ser inscritas en el Registro sin chocar con el artículo 1.407 del mismo cuerpo legal, a cuyo tenor «se reputan gananciales todos los bienes del matrimonio mientras no se pruebe que pertenezcan privativamente al marido o a la mujer.»

El procedimiento de inscripción en los libros del Registro encuentra sus más fundamentales normas en la tramitación de los actos de jurisdicción voluntaria y no puede, por tanto, exigirse que la prueba aducida ante el Registrador se desenvuelva en forma contradictoria y con las particularidades de un juicio declarativo, sino que ha de ser practicada con documentos y manifestaciones que sean garantía suficiente de la legalidad del acto inscribible y de su autenticidad frente a tercero.

Si no ha de imposibilitarse la inscripción de toda finca o derecho en concepto de bienes parafernales adquiridos a título oneroso durante el matrimonio por la mujer, han de reputarse suficientes a tales efectos la declaración hecha por la adquirente de que el dinero es exclusivamente suyo, el asentimiento prestado por el marido, la falta de asientos contradictorios, la aportación

de documentos que demuestren de un modo auténtico el ingreso de cierta cantidad en el patrimonio peculiar de la mujer casada y la no existencia de actos de disposición por parte de la titular de los parafernales que hubiesen agotado o mermado la cantidad necesaria para adquirir la finca o derecho.

En el caso discutido en este recurso, después de acreditados los primeros extremos, se otorgó por los cónyuges interesados nueva escritura declarando que la adquisición se había hecho con el carácter de parafernial, por ser el dinero con que se pagó el precio propio de la mujer y procedente de la venta de varias participaciones de fincas que había heredado de sus padres, según se justificaba con las escrituras de partición hereditaria y de compra-venta, sin que el Registrador deje de conceder verosimilitud o credulidad al dicho de que el dinero invertido en la compra es exclusivo del cónyuge que la realiza ni haya alegado especiales motivos o hechos que contradijesen las aserciones de los interesados.

Con la inscripción de esta clase de adquisiciones no se cierra el camino a los acreedores y herederos para que impugnen los actos que en su perjuicio o fraude se hayan realizado, como todo acto de jurisdicción voluntaria puede ser atacado por la vía contenciosa, sino que se concede los beneficios del Registro a una situación jurídica que en principio aparece como legítima y autenticada, y es bastante para garantizar a los terceros la tutela hipotecaria.

#### INSCRIPCIÓN DE BIENES ADJUDICADOS AL ESTADO. INNECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

*Resolución de 18 de Septiembre de 1926. (Gaceta de 4 de Noviembre de 1926.)*

En procedimiento de apremio y subasta consiguiente por cuotas por contribución territorial, sin haber habido postores, se dictó providencia adjudicando a la Hacienda los bienes embargados, expediendo la Tesorería-Contaduría la certificación prevenida en el artículo 126 de la Instrucción de 26 de Abril de 1900 para obtener la inscripción de aquéllos, cuyo documento, presentado en el

Registro de la Propiedad de Garrovillas, fué calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por falta de la previa a nombre de los deudores.»

En el recurso interpuesto por el Abogado del Estado, el Presidente de la Audiencia confirma la nota puesta por el Registrador y la Dirección general acuerda declarar, con revocación del auto apelado, que el título presentado a inscripción no adolece del defecto a que la nota se refiere, sin perjuicio de que el Registrador formule los que pudiera contener con arreglo al artículo 126 de la Instrucción citada, por las razones que siguen:

A tenor del citado artículo 126, en los expedientes de apremio que hayan terminado por adjudicación ha de librarse por los tesoreros de Hacienda una certificación expresiva de la providencia de adjudicación, nombre, apellidos del deudor, naturaleza, situación, linderos, cabida y gravámenes de la finca adjudicada, y esta certificación, conforme al artículo siguiente, tendrá la eficacia necesaria para producir la inscripción de los inmuebles, tanto respecto de los inscritos a nombre del respectivo deudor cuanto de los que no lo estén a nombre de persona alguna.

Para dar efectividad a las certificaciones expeditas por los tesoreros de Hacienda, con arreglo al modelo número 18 de la misma Instrucción, los Registradores están obligados a formular su calificación de distinta manera, según se haya de realizar la inscripción en el folio de bienes ya inscritos por virtud de la transferencia implícita de la adjudicación final del procedimiento de apremio o según deban extender una inscripción primera de posesión a favor del Estado por no existir el título inscribible de la propiedad de dichos bienes a que se refiere el artículo 24 del Reglamento hipotecario.

Así como en el primer supuesto la censura hipotecaria ha de extenderse a todos los particulares de la transferencia y a la relación del título inscribible con los asientos del Registro de la Propiedad, en el segundo caso el Registrador ha de prescindir de la falta de previa inscripción por ser primera la procedente y formular los defectos que la certificación comprenda con referencia a los extremos determinados en el final del citado artículo 126 de la Instrucción.

A parte de la indiscutible vigencia de los preceptos examinados,

no puede asegurarse que entendido en esta forma su contenido contradiga a los preceptos de la ley Hipotecaria, porque cabe perfectamente dentro de las ficciones jurídicas la declaración de que el Estado, por el sólo hecho de la adjudicación formalmente decretada, ha entrado en posesión de los bienes que hubiesen sido objeto del procedimiento de apremio.

Tampoco puede exigirse que en la comunicación dirigida por el Delegado de Hacienda a los efectos de presentar el título en cuestión se especifique, con arreglo a los principios fundamentales del Reglamento citado, la clase de inscripción que se pretende, pues del conjunto de preceptos que regulan esta especial materia se desprende que si están inscritos los bienes se sobrentiende solicitada la inscripción de la adjudicación como transferencia de la propiedad, y en el caso contrario, pedida la inscripción del certificado suscrito por el tesorero en el concepto de *titulus possessio-nis*, es decir, como documento capaz de producir una inscripción primordial de posesión.

#### INSCRIPCIONES DE BIENES ADJUDICADOS AL ESTADO. NO ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

*Resolución de 23 de Septiembre de 1926.) (Gaceta de 6 de Noviembre de 1926.)*

En el recurso interpuesto por el Abogado del Estado contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Garrovillas de certificación expedida por la Tesorería-Contaduría de la Delegación de Hacienda, en la que puso nota de suspensión por falta de previa inscripción en cuanto a unas fincas, y de denegación en cuanto a otra por aparecer a nombre de tercero, el Presidente de la Audiencia confirma la nota, y la Dirección general, considerando que el problema a que se refiere este recurso es por su origen, planteamiento, discusión, fallo y apelación, idéntico al resuelto en el acuerdo adoptado por dicho Centro directivo en 18 de Septiembre último (inserto más arriba), declara, con revocación, por tanto, del auto apelado, que procede igual decisión.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y DE SECUESTRO IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE HIPOTECA.

*Resolución de 27 de Septiembre de 1926. (Gaceta de 7 de Noviembre de 1926.)*

En el Registro de la Propiedad de Puente del Arzobispo se presentó a inscripción una escritura otorgada en 19 de Octubre de 1922 ante el Notario de Badajoz D. Jesús Rubio y Pérez Dávila por la cual D. Esteban Gutiérrez de Salamanca hipoteca en favor de D. Francisco Sanabria Domínguez una finca nombrada «Rasero», de su propiedad, en garantía de 42.000 pesetas de capital, y el resto hasta 50.000 para intereses y costas, constituyéndose por la misma escritura, y con carácter de subsidiaria, otra segunda hipoteca a favor del mismo acreedor a responder de otras 50.000 pesetas para el caso de que el precio del remate no alcance a satisfacer la cantidad prestada, sus intereses y costas.

El Registrador de la Propiedad puso en dicho documento nota de no admisión porque, según resultaba de anotación letra B, la finca en cuestión se encontraba sujeta a la prohibición de enajenar decretada por el Juzgado de primera instancia de Almendralejo en juicio declarativo de mayor cuantía, oponiéndose también a la inscripción la anotación preventiva de secuestro de la citada finca decretada a favor del Banco Hipotecario de España por el Juzgado de primera instancia del distrito del Centro, de Madrid; «y no apareciendo—termina la nota—subsanable el primer defecto, no es admisible tampoco la anotación preventiva».

El Presidente de la Audiencia confirmó en todas sus partes la nota puesta por el Registrador, con imposición de costas al recurrente, en virtud de razones análogas a las expuestas por dicho funcionario en su informe, y la Dirección general confirma el auto apelado por las siguientes consideraciones:

Si bien la finalidad principal perseguida por los embargos judiciales de garantizar las resultas de un procedimiento se consigue con la anotación preventiva de efectos ordinarios, sin nece-

sidad de llegar al cierre del Registro, es lo cierto que en nuestro sistema, por virtud de disposiciones especiales del derecho sustantivo que casi trascienden al órden público, o por declaración expresa de las leyes procesales, o por decreto excepcional del juzgador, que adopta las medidas que estima necesarias para asegurar la efectividad de una sentencia, ingresan en el Registro providencias que a tenor del número 4.<sup>º</sup> del artículo 42 de la ley Hipotecaria ordenan el secuestro o prohíben la enajenación de bienes inmuebles.

Las enajenaciones voluntarias de las fincas a que se refieren tales prohibiciones no pueden ser inscritas al amparo del artículo 71 de dicha ley, según cuyos términos los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación, porque en los supuestos examinados la característica del mandamiento judicial es la de impedir la práctica de nuevos asientos en el mismo folio hipotecario, como si la ley temiese que la protección ordinaria resultara deficiente o no fuera adecuada a la específica finalidad que se persigue.

La finca cuya hipoteca se trata de inscribir se encuentra sujeta a la prohibición de enajenar decretada por el Juzgado de primera instancia de Almendralejo, y sin necesidad de entrar a discutir si esta situación jurídica implica una falta de capacidad del dueño, o más bien, según las modernas teorías, una limitación de su facultad de disponer en orden al mismo inmueble, debe concederse a los pronunciamientos del Registro el efecto *impediente* que de su interpretación gramatical y lógica se deduce.

En cuanto a la anotación de secuestro decretada a favor del Banco Hipotecario de España, según las declaraciones de este Centro directivo, el secuestro y posesión interina a que se refiere el artículo 91 de los Estatutos de aquella Sociedad llevan consigo a favor de la misma los importantes efectos de que, en su virtud, la finca pasa a su poder, y percibe las rentas vencidas y no satisfechas, y recoge las rentas y frutos posteriores; estado de derecho que excluye la posibilidad por parte del deudor de todo acto traslativo de dominio, a menos que para ello cuente con la aquiescencia del Banco; de todo lo cual se infiere que mientras subsista la anotación preventiva de secuestro y posesión interinos

no es lícito inscribir una escritura como la del recurso, otorgada por el dueño del inmueble sin el concurso y conocimiento del Banco.

#### HONORARIOS. IMPUGNACIÓN.

*Resolución de 28 de Septiembre de 1926. (Gaceta de 8 de Noviembre de 1926.)*

En el expediente seguido sobre impugnación de honorarios a virtud de elevación al Centro directivo por el Juzgado municipal de Acehuche, de instancia del Alcalde y Secretario de dicho pueblo, en la que, haciendo uso del derecho que les concede el párrafo quinto del artículo 482 del Reglamentario hipotecario, solicitaban se regulasen y declarasen los derechos que dicho Ayuntamiento tenía que satisfacer al Registrador de la Propiedad del partido de Garrovillas por consecuencia de relación jurada que éste presentó al Juzgado en vista de que se le hizo saber que no se le pagaban los honorarios reclamados por considerarlos excesivos, informan dicho Registrador, justificando su derecho, y el Presidente de la Audiencia en el sentido de que es improcedente y debe desestimarse la impugnación, ya que si los interesados entienden que se trata de una exacción ilegal es manifiesta la incompetencia de la vía gubernativa, y que si la impugnación combatie los honorarios por excesivos falta la elemental alegación de fijar la cuantía del exceso con relación al tipo o base del Arancel e incongruencia entre el aplicable y el aplicado.

La Dirección general declara bien formada la cuenta, considerando:

En cuanto a los honorarios de busca, que en el expediente obra la carta dirigida por el Secretario del Ayuntamiento rogando al Registrador que le participase si un ejido que posee el mismo Ayuntamiento se hallaba inscrito, y en la contestación, fechada en 1 de Febrero, se enumeran hasta ocho fincas inscritas a nombre de la Corporación, por si alguna fuiese la referida, lo que demuestra la minuciosidad con que la busca fué realizada y justifica el devengo formulado por el Registrador.

Teniendo en cuenta que por la manifestación de cada finca

comprendida en los libros del Registro, sea cualquiera su valor, se devengará una peseta, y refiriéndose a las dos fincas «Acera Grande» y «Quemada», no sólo la manifestación, sino el primer párrafo de la carta de 4 de Febrero último dirigida por el Registrador al Alcalde de Acehuche, indicándole que el derecho que el Ayuntamiento tenía sobre las mismas era una anotación de embargo que había sido cancelada, es innegable que el trabajo se ha realizado y que hasta se ha excedido el Registrador en el cumplimiento de su deber.

## Redacción de instrumentos públicos

POR

Vicente Sancho-Tello y Burguete, Notario de Valencia

Segunda edición

Prólogo por el Excmo. Sr. D. Tomás Montejo y Rica

CATEDRÁTICO DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL Y EX MINISTRO DE INSTRUCCIÓN PÚBLICA

JUICIO CRÍTICO A MODO DE EPÍLOGO DEL  
Excmo. Sr. D. Ángel Díaz-Benito y Rodríguez

MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO Y REDACTOR-JEFE DE «GACETA DEL NOTARIADO»

Dos tomos: 32 pesetas.

De venta en las principales librerías y Juan Forro, Almirante Cadarso, E. D.

VALENCIA