

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros

Derecho hereditario. Previa inscripción

Resolución de 29 de agosto de 1925 (Gaceta de 1 de octubre 1925).

Adquirida e inscrita una finca en favor de persona casada, no habiéndose practicado testamentaria al fallecimiento de uno de los cónyuges, y resultando que los derechos hereditarios del viudo y de los hijos fueron objeto de distintas transmisiones voluntarias y judiciales no inscritas, para pasar a ser, en definitiva, de persona que, como única interesada en el total de la herencia, se adjudica en escritura dicha finca, no procede inscribir este documento sino que previamente se practiquen las inscripciones procedentes en favor de los herederos. Confirman la nota del Registrador y el auto de la Audiencia :

Porque la situación jurídica de una masa hereditaria se distingue de la copropiedad «proindiviso», inscribible por cuotas ; en que se refiere a un patrimonio y no a un objeto singular ; en que el coheredero no puede disponer, hipotecariamente, de la parte de un inmueble que acaso llegue a pertenecerle cuando se realice la partición, y en que se puede inscribir, sobre cualquiera finca, la cuota que a los coherederos se atribuya en la unidad patrimonial.

Al enajenar un coheredero a un extraño la porción de que es titular, no le transfiere la cualidad de coheredero, aunque le responda de ella, ni la de futuro titular de lo que haya de corresponderle en la partición, sino que provoca una transmisión presente, intermedia entre la sustitución total de una persona por otra y la venta de

cosas futuras que, sin privar al coheredero de su condición de tal, coloca al comprador en situación de aprovechar y ejercer directamente cuantos derechos y facultades transmisibles correspondiesen al coheredero mismo en el patrimonio relicto.

Inscrito el derecho hereditario, el tercero que adquiriera de cualquier heredero su cuota, podrá pedir una inscripción acreditativa de su posición jurídica, y aunque no aplicables directa y absolutamente los principios fundamentales del sistema, serviría la inscripción practicada para legitimar en su día los actos de disposición ejecutados por todos los partícipes en la herencia, o la partición que hicieran.

De extenderse las inscripciones de la cuota materna, cedida al padre por un hijo, la de participación de otros dos hijos en la herencia materna, después la del derecho de los otros dos hijos en la herencia de su padre, a continuación la de las adquisiciones contractuales y una adjudicación judicial de los herederos de otro hijo, llevarían consigo todas estas operaciones varios cambios de módulo o unidad, que sólo servirían para oscurecer el Registro, y en todo momento la cosa tramitada sería diferente de la finca en cuyos folios se habrían de hacer los asientos, con grave riesgo de confusión para los interesados.

Demostrada por el adjudicatario la acumulación en su favor de todos los derechos que parten de los cónyuges, dueños, según el Registro, puede, previas las declaraciones oportunas, llegar a la inscripción deseada, no de un salto, sino mediante las transmisiones que acrediten la historia del inmueble y confirmen el tracto sucesivo.

INSCRIPCIÓN DE SUCURSALES. HONORARIOS.

Resolución de 28 de Septiembre de 1925 (Gaceta de 5 de Octubre).

La Sociedad anónima de Bilbao Banco Agrícola Comercial acordó la creación de seis sucursales en distintas provincias, y al presentar la correspondiente escritura en el Registro mercantil de Bilbao pretendió el Registrador cobrar honorarios aplicando a las seis inscripciones el número 3, letra B, del Arancel. Dicha Sociedad, previa consignación en el Juzgado de la cantidad reclamada,

entabló recurso, en el que la Dirección estimó mal regulados por el Registrador los honorarios.

Considera la resolución que el número 4 del artículo 21 del Código de Comercio declara que las sucursales se inscribirán en el Registro mercantil de la provincia en que estén domiciliadas, especificando el número de aquéllas en la hoja de la Sociedad matriz, doctrina que desarrolla el artículo 122 del Reglamento mercantil, y con arreglo a la cual la operación única a la que cabe aplicar el nombre de inscripción de sucursal es el asiento que concerniente a ésta se practique en el Registro de la provincia donde se domicilia.

Por ello se desestima el equívoco de «inscripciones dobles», aducido por el Registrador, ya que, como declara la Real orden de 10 de Abril de 1922, la inscripción de una Sociedad no puede ser múltiple, y por igual razón no puede tampoco serlo la inscripción de una sucursal.

No cabe tampoco atribuir a dicha Real orden deficiente expresión al no distinguir, como pretende el Registrador, entre inscripción de la sucursal en el Registro donde se halla inscrita la Sociedad principal e inscripción en el de la provincia donde está domiciliada, debiendo entenderse referidos a este último asiento los conceptos de aquella disposición legal.

Así que no siendo aplicable el mencionado apartado, letra B, para la regulación de estos honorarios, y no hallándose comprendida tal operación de inscripción de sucursal en el Registro principal en ningún otro número del Arancel, deberán regularse por el número 12 del mismo.

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. RESIDENCIA.

Resolución de 7 de Octubre de 1925 (Gaceta de 13 del mismo).

Por telégrafo ordenó la Dirección al Juez de primera instancia de Borja la instrucción de expediente al Registrador de la Propiedad por ausencia sin autorización. Abrió aquél, no sin apreciar que carecía el Jefe superior del Derecho de ordenar a la Autoridad

judicial el expediente, en el que manifiesta como remate no haber notado dicha ausencia. Acordada por dicho Centro la ampliación del expediente, a cargo de Juez especial, éste, tras una prueba indiciaria, expresa su convicción de haberse ausentado el citado Registrador. Contestó éste al pliego de cargos que previene el artículo 252 del Reglamento hipotecario negando haber estado en Madrid los días que se fijan y afirmando haber estado en la cercana estación de Cortes una madrugada, regresando a su residencia antes de abrirse la oficina. El Presidente de la Audiencia informa que, por falta de prueba, no puede exigirse al Registrador responsabilidad; pero por si el hecho de haber estado en la estación se hallase comprendido en el número 6.º del artículo 457 de dicho Reglamento, atendiendo a la corta distancia y a la hora, sólo cabría un apercibimiento. La Dirección impone al Registrador una corrección de multa por 750 pesetas y llama la atención del Presidente de la Audiencia sobre la conducta del Juez, por si procede imponerle una corrección.

Considera que, si bien existe una prueba indiciaria completa, no puede apreciarse la prueba plena de la falta que requiere el artículo 308 de la ley Hipotecaria para la destitución o traslación; que la rigidez del artículo 8.º del Real decreto de 7 de Mayo de 1924 impondría el ineludible deber de acordar la separación del Cuerpo, una vez demostrado por propia confesión del Registrador que estuvo en la estación de Cortes el 4 de Junio último, si no resultara que «no dejó de servir el Registro», requisito éste que exige taxativamente el decreto para que se imponga aquella sanción; que aun cuando por lo expuesto no procede la destitución, el hecho de que el Registrador estuviera en dicha estación determina una falta al deber de residencia, en la severidad que éste se impone por las disposiciones vigentes, comprendida en el número 6.º del artículo 457 del Reglamento hipotecario.

Por lo que se refiere al segundo extremo de la resolución, invoca el desconocimiento por parte del Juez, entre otros, de los artículos 452 y 461 del citado Reglamento.

Resolución de 25 de Septiembre de 1925 (Gaceta del 30 de Noviembre) (1).

Declara que no se halla extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales una escritura en la que el marido enajena como propio un bien inmueble sobre el cual la mujer hubiere de tener la viudedad foral aragonesa, por no haberse hecho constar en el documento referido la consiguiente advertencia a fin de dejar a salvo el derecho de la misma.

Resolución de 30 de Septiembre de 1925 (Gaceta del 5 de Diciembre.)

Declara: Primero. Que el expediente de dominio es inaplicable a fincas y derechos cuya propiedad aparezca inscrita en el Registro cuando se trate de obtener la extinción de asientos definitivos sin las garantías que el juicio declarativo ofrece a los respectivos titulares inscritos; y

Segundo. Que no pueden formarse fincas nuevas con unos terrenos inscritos y otros que no lo estén, dando entrada a los mismos en el Registro por el procedimiento de la información de dominio haciendo caso omiso de las anteriores descripciones.

Resolución de 5 de Octubre de 1925 (Gaceta de 11 de Diciembre).

Declara: Que se halla extendida con arreglo a las prescripciones legales una escritura de venta en la que se consigna que la finca estaba libre de cargas, y del Registro aparece estar gravada

(1) Próximo a ponerse a la venta el *Anuario de la Dirección general de los Registros*, correspondiente al año 1925, donde los interesados podrán estudiar *in extenso* las Resoluciones dictadas por el mismo Centro, y con el objeto de llevar en lo posible al día esta Sección, nos limitamos a exponer la doctrina hipotecaria contenida en las ya publicadas en la *Gaceta* con la fecha de la inserción.

con el embargo producido en el expediente que motivó la venta, incoado por débitos de contribución urbana, ya que aquella frase responde a la circunstancia de que el importe asegurado por la anotación no se rebaja del valor de la finca, pues ésta se transmite exonerada del mismo.

Resolución de 6 de Octubre de 1925 (Gaceta del 12 de Diciembre).

Declara : Que se halla extendida con arreglo a las prescripciones legales una escritura de venta de una finca, con pacto de retro, reservándose este derecho a favor de uno sólo de los vendedores, y que, en cambio, no lo está por no poder justificarse mediante sus datos la adquisición anterior a 1.º de Enero de 1922.

Resolución del 20 de Octubre de 1925 (Gaceta del 14 de Diciembre).

Declara : Que no se halla extendida con arreglo a las prescripciones legales una escritura en que la viuda de un causante, facultada por éste para distribuir los bienes de la herencia entre sus hijos, adjudicó a uno de éstos la nuda propiedad de una casa sobre la cual tenían los demás hijos reconocido ese derecho en el Registro de la Propiedad, en virtud de escritura de partición de herencia otorgada con anterioridad.

Resolución de 4 de Noviembre de 1925 (Gaceta de 15 de Diciembre).

Declara : Que no se halla extendida con arreglo a las formalidades legales una escritura en que se enajenan como finca independiente dos habitaciones de la planta baja de una casa, y en la que, además, es distinto el apellido materno del adquirente en la comparecencia, otorgamiento y aceptación al de la firma del mismo otorgante.

Resolución de 10 de Noviembre de 1925 (Gaceta de 19 de Diciembre).

Declara: Que no se halla extendida con arreglo a las prescripciones legales una escritura de hipoteca constituida en garantía de letras de cambio, renovables por tiempo determinado y por una cuantía máxima, con un procedimiento extraordinario de cancelación, en el que se prescinde de fijar con claridad las características hipotecarias indispensables para que no se vean defraudados cuantos terceros, confiados en las declaraciones del Registro, adquieran títulos sólo provistos de garantías indirectas.

Resolución de 24 de Noviembre de 1925 (Gaceta de 20 de Enero de 1926).

Declara: 1.º Que la Dirección general de los Registros no es competente para conocer de las cuestiones que afectan a la liquidación y pago del impuesto de derechos reales; y

2.º Que es inscribible en el Registro una escritura de capitulaciones matrimoniales en la que se otorga por el marido, a favor de su mujer, una donación que se llama entre vivos valedera de presente, y efectiva luego de ocurrida la muerte del donante.

Resolución de 26 de Noviembre de 1925 (Gaceta de 20 de Enero de 1926).

Declara: 1.º Que si bien en una escritura de partición de herencia la indicación de ser uno de los inmuebles adjudicados la quinta parte de una finca no impide que dicho inmueble se halle separado y destinado como finca independiente, es, sin embargo, preciso que se haga constar así en el título inscribible; y

2.º Que la inscripción de títulos relativos a fincas o derechos reales adquiridos con anterioridad a 1.º de Enero de 1922 ha de hacerse cuando el derecho que se quiere inscribir no aparezca como objeto directo de ninguna inscripción vigente en el Registro, si se

justifica la adquisición anterior a la citada fecha y sometiendo los títulos a la calificación del Registrador.

Resolución de 3 de Diciembre de 1925 (Gaceta de 21 de Enero de 1926).

Declara : Que deben ser notificados, con arreglo a la regla 5.ª del artículo 131 de la ley Hipotecaria, de la existencia del procedimiento judicial sumario, los interesados en anotaciones de embargo practicadas con posterioridad a la hipoteca que garantizaba el crédito del actor.

Resolución de 15 de Diciembre de 1925 (Gaceta del 22 de Enero de 1926).

Declara : Que el domicilio que se ha consignado en una escritura de constitución de hipoteca para la práctica de los requerimientos y notificaciones en el procedimiento judicial sumario, aunque resulte después que es equivocado o falso, se sobreentiende que se halla subsistente, según aparezca en el Registro, como expresa con toda claridad el final del artículo 130 de la ley Hipotecaria.

Resolución de 17 de Diciembre de 1925 (Gaceta del 29 de Enero de 1926).

Declara : 1.º Que no se halla extendida con arreglo a las formalidades legales una escritura de protocolización de operaciones particionales de herencia en la que comparecen dos menores de veinticinco años de incierta vecindad civil, y a quienes da el consentimiento para ello su madre viuda, con interés contradictorio.

2.º Que tampoco se halla extendida legalmente otra escritura de donación, porque no tienen los expresados menores la capacidad necesaria para contraer las obligaciones en la misma impuestas.

Resolución de 21 de Diciembre de 1925 (Gaceta de 22 de Febrero de 1926).

Declara : Que no es necesaria la inserción literal de una demanda de propiedad en el mandamiento judicial que ordena su anotación, pero es necesario consignar con claridad el objeto de la misma.