

Dirección general de los Registros y del Notariado

Real orden de 29 de Mayo de 1925.—(*Gaceta de 6 de Agosto*). Declara improcedente el apremio hecho al Registrador de la Propiedad del Norte, de Sevilla, por el Juez de la Magdalena de la misma capital, resolviendo el recurso de queja promovido por aquél funcionario, por los siguientes fundamentos :

Que al instituir la Ley Hipotecaria los Registros de la Propiedad, tuvo por objeto, como decía la exposición del Real decreto de 3 de Enero de 1876, crear unas nuevas oficinas cuyas operaciones estuviesen destinadas exclusivamente a tomar razón de una manera mecánica y rutinaria de los títulos traslativos de la propiedad inmueble, o constitutivos de algún derecho real, guardar el orden numérico de las fincas consignadas en los libros y tener una estadística más o menos aproximada del movimiento general de la propiedad territorial, sino que el fin principal de dicha ley fué el de asentar para lo sucesivo la propiedad del suelo y todas sus desmembraciones y modificaciones sobre bases sólidas y firmes que dieran certidumbre y fijeza al dominio y a los demás derechos en la cosa, por medio de la publicidad de los títulos de adquisición que tuvieran verdadero valor jurídico ;

Que con igual objeto, y para tutelar el paralelismo entre la realidad jurídica y los libros del Registro, nuestra doctrina ha desenvuelto sobre la base del principio de legalidad, la facultad de calificar los títulos atribuidos al registrador, que como verdadero órgano de jurisdicción voluntaria ocupa el plano de un verdadero Juez territorial, a los efectos de realizar, suspender o denegar la inscripción de los documentos expedidos por los funcionarios del orden administrativo, judicial o notarial ;

Que, como resultado de este recurso, el Registrador de la Pro-

piedad recurrente extendió, a continuación del documento que lo ha motivado, una nota que comprendía dos extremos, el primero de los cuales fué subsanado, y lejos de haberse ajustado el Juez de primera instancia interino a lo previsto en el final del artículo 138 del Reglamento hipotecario, en cuanto al otro defecto, apremió al citado Registrador, para que inscribiera el testimonio en que constaba la adjudicación discutida, alegando varios fundamentos jurídicos, que si en el procedimiento gubernativo contra la calificación fuesen alegados, merecerían detenido estudio, pero que no pueden ser apreciados en un recurso de queja, porque ponen en evidencia más bien la precipitación del Juez interino que alguna falta reglamentaria o abuso de funciones por el Registrador.

Resolución de 18 de Junio de 1925.—(*Gaceta de 12 de Agosto.*)
 Declara: Que la interpretación de los artículos o párrafos de la Ley Hipotecaria, que no hayan sufrido variación esencial en la redacción de Diciembre de 1909 o que carezcan de especial desenvolvimiento en el reglamento dictado para su ejecución, debe acomodarse a los precedentes doctrinales o consuetudinarios puestos de relieve por este Centro directivo, sobre todo cuando, por hacer referencia los extremos dudosos a preceptos de carácter benéfico social más que de derecho privado, haya de tenerse en cuenta las disposiciones de la Administración pública, emanadas de los órganos a quienes corresponde la inspección de las respectivas instituciones;

Que los términos empleados por la regla segunda del artículo 146 de la Ley Hipotecaria primitiva, a cuyo tenor se requería para inscribir una hipoteca, que se hubiera convenido o mandado constituir en escritura pública, no fueron obstáculo para que se inscribieran las certificaciones expedidas por los Secretarios de los Ayuntamientos de las obligaciones contraídas por los particulares a favor de los Pósitos, sobre todo después que la resolución de 23 de Febrero de 1863 confirmó el carácter de documento auténtico registrable que les había conferido la circular de 1 de Agosto de 1862, y en su virtud, ha de aplicarse el mismo criterio a la nueva redacción de la indicada regla;

Que la disposición cuarta de la circular fechada en 3 de Septiembre de 1906, por la entonces existente Delegación Regia de Pósi-

tos, preceptuó que cuando un préstamo exceda de 1.000 pesetas o de 50 quintales métricos en grano y los Administradores del Pósito lo creyeren conveniente, podrán exigir hipoteca bastante para responder del préstamo, y en este caso se expedirá por el Secretario del Ayuntamiento la correspondiente certificación del contrato, a fin de que fuese inscrito en el Registro de la Propiedad ;

Que según el artículo 4.º de la circular dictada por la misma Delegación en 30 de Diciembre de 1916 : «Para los efectos de la inscripción se continuará considerando como documentos auténticos, comprendidos en el artículo 3.º de la ley y 46 del Reglamento hipotecario, las certificaciones libradas por los Secretarios de Ayuntamientos», y que la Inspección general de Pósitos, últimamente creada, en la Circular de 5 de Junio de 1924, después de afirmar que «en la actualidad las normas en vigor, en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento de 27 de Abril de 1923, son : para los préstamos hipotecarios, la Circular de 30 de Diciembre de 1916, y para los préstamos con garantía personal, la Circular de 30 de Enero de 1917», ordenó con el número 3.º que los préstamos hipotecarios se rigieran por lo dispuesto en dichos Reglamento y Circular ;

Que si alguno de estos documentos no han recibido una sanción pública de energía jurídica, equivalente a la del Real decreto que aprobó el Reglamento hipotecario, y menos a la que sirvió de base a la edición vigente de la ley fundamental, es lo cierto que se han publicado en los *Boletines Oficiales* y han sido puestos en conocimiento de los Ayuntamientos, Comisiones permanentes de Pósitos y labradores, por expreso mandato dirigido a los Gobernadores civiles de las provincias, todo lo cual basta para demostrar la inalterabilidad de las antiguas normas y la continuada costumbre de otorgar la categoría de documento auténtico, inscribible a las certificaciones expedidas, con los requisitos de la que ha originado este recurso.

NOTA.—El Registrador había alegado en defensa de su nota la inconstitucionalidad de la Real Orden que, derogando para aquel caso el artículo 146 de la Ley Hipotecaria, declaró inscribibles las certificaciones libradas por los Secretarios de Ayuntamiento, expresivas de las hipotecas constituidas a favor de los Pósitos ; que hoy resultaba más de manifiesto, después de publicadas la nueva

edificación oficial de la ley Hipotecaria y de su Reglamento. La Dirección, como puede verse en los fundamentos que preceden, soslaya la cuestión de fondo, y después de sentar que «la interpretación de los artículos o párrafos de la Ley Hipotecaria que no hayan sufrido variación esencial en la redacción de Diciembre de 1909, debe acomodarse a los precedentes doctrinales o consuetudinarios, puestos de relieve por el Centro directivo», termina asegurando que no se han alterado las antiguas normas, y que queda subsistente la costumbre continuada de otorgar la categoría de documento auténtico, inscribible a dichas certificaciones.

Lo que hacía falta demostrar y no se demuestra es que la norma vigente, al publicarse la actual Ley Hipotecaria, era la Circular de 1 de Agosto de 1862 y demás resoluciones y Reales órdenes que lo confirmaron, y no el artículo 146 de la ley; por lo demás, si el abuso inveterado va a convertir en legítima una práctica viciosa que va contra lo dispuesto en la ley, derogándola parcialmente, por lo tanto, huelga el artículo 5.º del Código civil.

Resolución de ¹¹14 de Julio de 1925.—(Gaceta del 21 de Agosto). Declara: Que las normas que regulan los efectos de las leyes en orden al tiempo y en especial las disposiciones transitorias del Código civil, que condensan tal doctrina, confieren, en principio, a los actos desenvueltos y perfeccionados bajo el régimen de la legislación anterior, y que sean válidos con arreglo a ella todos los efectos que la misma les hubiera atribuido en cuanto sean compatibles con el nuevo régimen, y que tramitado un expediente judicial conforme a los artículos 397 y siguientes de la Ley Hipotecaria, derogada en estos particulares por la de 21 de Abril de 1909, durante la época de la vigencia de aquélla, y presentado a inscripción después de ésta, no procede sostener con la nota recurrida que el expediente en cuestión es defectuoso, por hallarse tramitado conforme a normas expresamente derogadas por la vigente ley Hipotecaria, debiendo el Registrador declarar bajo su responsabilidad si existe o no contradicción con algún asiento vigente, porque sólo en el primer caso sería obstáculo la legislación nueva al antiguo título.