

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

PROHIBICIÓN DE VENDER IMPUESTA EN TESTAMENTO. NO ES INSCRIBIBLE LA ESCRITURA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, POR PLAZO DE UN AÑO, PORQUE SI BIEN DENTRO DEL CONCEPTO DE VENTA NO SE COMPRENDE EL DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, CONVENIDO EL CONTRATO DE FORMA QUE PONGA EN EJERCICIO LA ACCIÓN HIPOTECARIA ANTES DE CUMPLIRSE EL PLAZO DE LA PROHIBICIÓN DE VENDER IMPUESTA POR EL TESTADOR, SE LOGRARÍA POR VÍA INDIRECTA BURLAR DICHA PROHIBICIÓN.

Resolución de 19 de enero de 1963 («B. O.» de 6 de febrero).

Doña C. F. S. otorgó el 12 de septiembre de 1956 testamento abierto en el que instituyó universales herederos por partes iguales y con libre disposición a sus sobrinos doña R. y doña P. F. G. y don T. G. F., imponiéndoles «tan sólo» la obligación de no vender la única finca en que consistía la herencia, sita en la calle Roget, número 5, de Barcelona, «hasta transcurridos diez años» desde la defunción de la testadora. Fallecida la causante, sus sobrinos inscribieron la finca en el Registro número 5 de Barcelona, haciéndose constar en el asiento la obligación impuesta por la anterior titular de la misma, y el 18 de septiembre de 1961 los interesados otorgaron escritura de hipoteca de la finca heredada a favor de don J. F. V., en garantía de un préstamo, por plazo de un año, de 150.000 pesetas al 6 por 100, recibido del mismo y distribuido en partes iguales entre los tres herederos.

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento con el número 1.100 del diario nueve el 24 de febrero de 1962, no se ha podido inscribir el derecho de hipoteca por existir el obstáculo registral de haberse adquirido la finca por los hipotecantes con la limitación de no poderse vender durante el plazo de diez años, contados desde el 19 de diciembre de 1960, y no armonizarse por los interesados, por medio de los pactos correspondientes, la subsistencia de tal prohibición, con la seguridad de que el ejercicio de la acción hipotecaria que lleva consigo un *ius distrahendi*, no pueda dar lugar en caso alguno a una ejecución durante el expresado plazo de diez años. Extendida en su lugar anotación de suspensión, al folio 49 del tomo 160, finca 4.124, anotación de suspensión letra A, por plazo legal de sesenta días.»

Interpuesto recurso por don Joaquín Dalmases Jordana, Notario autorizante de la Escritura (y Testamento), la Dirección ratifica el Auto presidencial, confirmatorio de la nota del Registrador, mediante la doctrina siguiente:

Que este recurso plantea la cuestión de si podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad una escritura de préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre una finca que aparece gravada con la obligación de no poderla enajenar los herederos durante un plazo de diez años, en virtud de lo ordenado por la causante en su testamento,

Que las prohibiciones de enajenar, por las que se limita la libre disposición de los bienes, son tratadas con disfavor por las disposiciones legales, en cuanto que si en algunas ocasiones aparecen justificadas para el logro de ciertos fines lícitos, al sustraer a la circulación los inmuebles afectados, los hace poco aptos para el crédito territorial y crea, de otra parte, situaciones confusas y por eso el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, establece que se harán constar en el Registro de la Propiedad sólo las impuestas en testamento y demás actos, a título gratuito, siempre que la legislación vigente reconozca su validez,

Que el artículo 117 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, concorde en este aspecto con el Derecho común, regula las prohibiciones de disponer con un carácter restrictivo, «por impli-

car un cercenamiento de la facultad dispositiva de los bienes, salvo que sea otra la voluntad del testador», según expresa el último párrafo de dicho precepto, y, por ello, sólo serán eficaces si tienen un carácter temporal, responden a una razón lícita y no traspasan los límites establecidos para la sustitución fideicomisaria, pues, en caso contrario, constituyen tan sólo una mera recomendación,

Que toda disposición testamentaria ha de entenderse, conforme al artículo 675 del Código civil, con arreglo a la voluntad real del testador, según el tenor de su última voluntad, y al haber establecido la causante que la finca discutida no puede ser vendida hasta después de transcurridos diez años a partir de su defunción, tal limitación impide a los herederos realizar actos de esta clase durante el plazo señalado y obliga a examinar si la hipoteca constituida se encuentra dentro de esta misma prohibición,

Que, si bien dentro del concepto de venta no se comprende el de constitución de hipoteca, toda vez que, conforme declaró la Resolución de 18 de abril de 1952, en este último derecho, el *ius distrahendi* tiene lugar únicamente en el caso de que se incumpla la obligación asegurada, en previsión de esta posibilidad, acreedor y deudor, habrán de convenir subordinar su ejercicio hasta que el dominio de la finca quede libre de la traba impuesta por la causante, pues, de otra forma, se lograría por vía indirecta burlar la prohibición impuesta, al no conservarse los bienes dentro del patrimonio durante el plazo señalado y quedaría desvirtuada la voluntad de la testadora, por lo que, al no reunir el préstamo hipotecario concluido las anteriores condiciones, existe un obstáculo registral que impide su inscripción.

Probablemente, o al menos así entendemos, sin la solución dada al problema debatido en la Resolución de 18 de abril de 1952—tan llevada y traída por uno y otro funcionario—no hubiera habido lugar a la presente.

Dignos de loa el informe del Registrador (como su precisa nota calificadora) y el escrito de alzada del Notario recurrente, queremos destacar por su relación con lo que en la glosa a la Re-

solución de 1952 expresamos—páginas 759 a 761, igual año de esta Revista—, la afirmación del último, justificando su proceder de autorización de la escritura rechazada, «por no ser fácil encontrar a un acreedor que realice un préstamo a diez años y sin cobrar intereses...», en contraste con aquel otro caso, hecho o negocio—el de la Resolución de 1952—, donde el gravado por la prohibición consiguió uno tan altruista que a más de entregarle 450.000 pesetas sin interés alguno esperaba nada menos que ¡cuarenta! años para poder efectuar el *ius distrahendi*, y esto a presencia de una cláusula en la que por la testadora se prohibía *terminantemente* que la finca fuese vendida. Nos preguntamos entonces y volvemos a insistir: ¿ese adverbio *terminantemente* no parece trascender en la intención del testador más allá de la simple venta, implicar, en una palabra, todo acto de enajenación? De su sentido gramatical así parece desprenderse, pues si el adverbio sirve para modificar la significación del verbo, o de cualquier otra palabra que tenga sentido calificativo o atributivo, su empleo en la oración del caso la referimos a la *venta* (o verbo vender) para ser entendida en su significación más amplia de *enajenar* o *disponer*.

Pues bien—aparte la elocuente relación de hechos en uno y otro caso expuesta—, si comparamos la cláusula testamentaria de la Resolución de 1952 con la de la que ahora nos ocupa, ¿no podríamos coincidir con el señor Dalmases en que la sencillez de ésta última: herederos de «libre disposición» con «tan sólo la obligación de no vender...», sin adjetivación ni motivación alguna, pudiera interpretarse se halla concebida como a manera de ruego a los instituidos?

Sobradamente conocida es la inseguridad doctrinal sobre la naturaleza jurídica de las prohibiciones de disponer. Una vez más, al efecto, hemos de remitirnos a nuestra glosa sobre la materia, según Antonio Moxó Ruano expusiera en su conferencia del Colegio Notarial de Barcelona (páginas 503 y siguientes, año 1949 esta Revista, que, además, puede verse por extenso en el tomo *Propiedad y Matrimonio*, editado en 1956 por dicho Colegio).

Para Moxó—en resumen—, dado nuestro régimen de *numerus apertus* y a la vista del artículo 8.º del Reglamento Hipotecario,

se puede basar la inscripción de las prohibiciones de *enajenar dignas de ello*, que no deben tratarse como *meras obligaciones*, sino como modificaciones de la facultad de disponer radicantes en los Derechos reales. El poder dispositivo no es más que la legitimación para el ejercicio de tal facultad en favor de algún titular apto. Y es que es difícil precisar—como antes expresa—con exactitud esta ciega figura negativa.

Si a esto unimos, como afirma el Notario recurrente, que, conforme al artículo 117 (léase) de la Compilación Civil catalana, estas prohibiciones deben responder a una razón lícita o al designio de favorecer o tutelar a alguien, aunque sea el mismo afectado, puede colegirse—y justificar sobradamente—la *ratio* del criterio que el mismo sustenta, y es que así como sería lícita si se tratase de menores, dementes, imbeciles, sordomudos, etc., es decir, aquellos que tienen limitada su capacidad de obrar, no la hay para imponerles—la prohibición—a personas que pasan de los cuarenta años, que no tienen limitada su capacidad y que para hacer frente a los gastos que la partición implica (piénsese, añadimos nosotros, se trata de colaterales, gente de condición modesta) no tenían otra solución viable que hipotecar la finca por un capital que, según valoración real, era inferior al que verdaderamente tenía. O sea, recordando aquellas palabras de Moxó, «que lo esencial es tener en cuenta el fin legítimo de las prohibiciones, *la razón guisada de las Partidas*».

Esto no quiere decir que no estemos conformes con la solución dada al problema presentado en la Resolución que antecede. Pero —una vez más nuestra sinceridad por delante—, puestos a decidir —«pese a la armonización por los interesados, por medio de los pactos correspondientes—, como tan exactamente expresa el Registrador en su nota—nuestra decisión—siendo previamente adversa a la que se diera al negocio en 1952, hubiera justificado doblemente la dada en la presente—. Y precisamente por el artículo 675 del Código civil tan invocado.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO POR NO HABER TENIDO ACCESO AL MISMO
ALGUNA DE LAS RELACIONES JURÍDICAS INTERMEDIAS: CONFORME AL
APARTADO A) DEL ARTÍCULO 40 DE LA LEY HIPOTECARIA, EL INTERESADO

PUEDE ELEGIR INDISTINTA Y LIBREMENTE EL PROCEDIMIENTO QUE, ENTRE LOS QUE DICHO APARTADO A) LE OFRECE, CREA MÁS ADECUADO.

LOS MEDIOS QUE INDICA EL ARTÍCULO 200 DE LA CITADA LEY, PRECEPTO QUE RATIFICA Y DESENVUELVE EL NÚMERO 2.º DEL APARTADO A) DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 40 DE LA REPETIDA DISPOSICIÓN LEGAL, NO IMPIDE LA UTILIZACIÓN DE LOS DEMÁS MODOS DE RECTIFICACIÓN QUE OFRECE, NI PRODUCE LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA, CONFORME AL ARTÍCULO 284 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, PUES CABE LA INCOACIÓN POSTERIOR DEL JUICIO CONTRADICTORIO POR QUIEN SE CREA PERJUDICADO.

Resolución de 24 de enero de 1963 («B. O.» de 13 de febrero).

Don J. G. C. adquirió de don J. L. dos casas sitas en Granada, que éste había a su vez adquirido de doña E y don P. la primera, y de doña A, la segunda, a nombre de quienes aún figuraban en el Registro. Para conseguir la rectificación registral el titular civil de los inmuebles demandó al señor L. y a los titulares registrales ante el Juzgado Municipal número 1 de Granada para ventilar la cuestión mediante el oportuno proceso de cognición; seguido éste en todos los trámites, se dictó sentencia accediendo a la pretensión del demandante, y una vez firme el fallo, se expidió mandamiento al Registrador para que rectificase el Registro según los términos de la sentencia, inscribiendo a favor del señor G. C. las indicadas fincas, que figuran en el Registro a nombre de los señores E. y P. y doña A., cuyos asientos deberían ser cancelados.

Presentado en el Registro el anterior mandamiento fué calificado con la siguiente nota: «No procede practicar las inscripciones a que se refiere el precedente mandamiento porque la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral para los casos previstos en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, en el caso presente por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, se debió hacer por uno de los medios establecidos por el artículo 200 de la citada Ley, en cuyo procedimiento es preceptiva la competencia del Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca, no siendo admisible el procedimiento de juicio de cognición utilizado, según aparece en los tér-

minos del mandamiento. Siendo el expresado defecto insubsanable, no procede tomar anotación preventiva.

Interpuesto recurso, la Dirección, previo informe del Juez que expidió el mandamiento, revoca la nota calificadora y el auto presidencial que la había ratificado, aunque reconociendo éste que el orden en que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria expone los procedimientos de rectificación registral no implica una rigurosa exigencia en su elección; la Dirección, repetimos, revoca la nota calificadora mediante la doctrina siguiente:

Que en este expediente se ha de resolver acerca de si el titular del dominio de unos inmuebles adquiridos de personas que no aparecen como propietarios de las fincas en el Registro de la Propiedad por no haber tenido acceso alguna de las celaciones jurídicas intermedias, podrá rectificar el Registro y obtener la inscripción a su favor mediante la resolución judicial que así lo ordene, a que se refiere el número 3 del apartado a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria o habrá de acudir con anterioridad a los procedimientos que el artículo 200 de la misma Ley establece para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Que según el artículo 39 de la Ley, por inexactitud registral se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscritos exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, y en el artículo siguiente se comprenden los diferentes procedimientos que según su naturaleza u origen pueden ser utilizados por los interesados para lograr la concordancia y señala para el caso debatido los tres siguientes:

a) La toma de razón del título correspondiente si hubiese lugar a ello.

b) La reanudación del tracto sucesivo con arreglo a lo dispuesto en el título sexto de la Ley; y

c) Por resolución judicial que ordene la rectificación.

Que de los preceptos contenidos en las disposiciones hipotecarias no aparece que haya de acudirse con preferencia al expediente de dominio o acta de notoriedad para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad, y la propia exposición de motivos de la Ley de Reforma indica que la determinación de los procedi-

mientos establecidos en el apartado a) del artículo 40 obedece al propósito del legislador de dar coordinación y unidad a los distintos preceptos hipotecarios, y de ahí que el interesado pueda elegir indistinta y libremente el que crea más adecuado, sin tener que atenerse al orden establecido en dicho artículo, que por ser simplemente enunciativo, comienza por el más sencillo—la simple presentación de los títulos—y termina por el juicio declarativo por el que se trata de obtener una sentencia favorable que declare adquirido el dominio y la cancelación del asiento anterior contradictorio.

Que los medios que indica el artículo 200 de la Ley, precepto que ratifica y desenvuelve el número 2.º del apartado a) del segundo párrafo del artículo 40 de la misma disposición legal, no impide la utilización de los demás modos de rectificación que ofrece, ni produce la excepción de cosa juzgada, conforme al artículo 284 del Reglamento Hipotecario, ya que cabe la incoación posterior del juicio contradictorio por quien se crea perjudicado, si bien por una razón de economía procesal autoriza a que se pueda acudir directamente a tal procedimiento, cuya solemnidad y garantía son iguales, cualquiera que sea la jurisdicción y competencia a que corresponda, conforme a la cuantía de la cuestión debatida.

En el año 1952, nuestro querido compañero Rafael Ramos intuyó o explanó casi el problema que ahora la Dirección resuelve.

Se preguntaba Ramos («Los expedientes de reanudación del tracto...», etc., esta Revista, número de junio 1952), contemplando la rectificación registral de una inexactitud mediante resolución judicial, en qué procedimiento se dictaría ésta y si afectaría sólo a sentencia que no tenga pendiente un recurso de casación. Si se refiere a éstas, ¿por qué emplea la palabra *rectificación* en vez de *cancelación*, que es la adecuada? Esto quiere decir que la valoración de la palabra *rectificación* ha de buscarse, no en el campo de las cancelaciones y, por tanto, del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, sino en el campo de las discordancias entre realidad y Registro, en el campo de la realidad jurídica y, por ende, en el de la justificación de la existencia de Derechos reales en colisión o pugna con los que en el Registro constan. Y terminaba

dudando sobre el procedimiento a seguir y la naturaleza de la resolución.

La presente Resolución parece despejar estas dudas. Procedimiento: «el de cognición adecuado a la cuantía de la cuestión debatida» (*in fine*, último Considerando). Para determinar ésta se aceptó, conforme a la regla 6.^a del artículo 489 de la L. E. C., el de 4.410 pesetas (¡y eran dos casas en Granada!). Aducida por el recurrente, pero no citada en sus Vistos por la Dirección, la Resolución de 20 de enero de 1928 no fué sometida ésta por el Registrador a una verificación y acomodamiento al caso debatido, que, si en dicha Resolución de 1928, se le dió hecho (por una reclamación de 600 pesetas se adjudicaron fincas tasadas por perito en más de 15.000), por lo que el criterio de la nota rechazando la competencia del Juez municipal salió triunfante, en la presente su silencio al respecto ha impedido al centro directivo todo pronunciamiento sobre la cuestión litigiosa o mejor aceptar ésta. Pero ocurre preguntar: ¿hubiera entrado en las facultades del Registrador rechazar la cuantía establecida—de la regla 6.^a, art. 489, L. E. C.—, si de algún asiento del Registro apareciese valor superior al de la competencia jurisdiccional?

Naturaleza de la resolución.—Confesamos que el último Considerando nos sumió en grandes dudas.

Si ese Considerando quiere decir que los medios que indica el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, no impide la utilización de los otros de rectificación del artículo 40 de la misma, y que esos medios del artículo 200 *no producen la excepción de cosa juzgada* (art. 284 R. H.), la cuestión es diáfana. La duda—profunda duda—nos surge si la excepción de cosa juzgada tampoco se produce en cuanto a *la resolución recaída en el juicio de cognición*. Estimamos que habrá de estarse al artículo 1.252 del Código civil y al pedimento del demandante de ser «dueño en pleno dominio» de las fincas. El porqué, el cómo, las mil incidencias en torno, podrán ser objeto de juicio contradictorio y de ahí ese—al menos para nosotros—un tanto abstruso Considerando de la Dirección.

El fondo real de todo esto es que si las últimas inscripciones tienen menos de treinta años de vigencia este procedimiento de cognición en rebeldía de los demandados «viene a ofrecer menos

garantías que los corrientes de reanudación de tracto, dadas las precauciones que la Ley Hipotecaria adopta cuando regula específicamente aquellos». (ROCA SASTRE, nota 2, pág. 712, t. III *Derecho Hipotecario*, ed. V.)

VENTA A VIRTUD DE EXPEDIENTE DE APREMIO.—SIENDO FACULTAD RECONOCIDA A LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD POR REITERADA JURISPRUDENCIA DE SU CENTRO DIRECTIVO, LA DE EXAMINAR LOS TRÁMITES Y DILIGENCIAS DE DICHOS PROCEDIMIENTOS, PARA QUE ÉSTOS, EN CUANTO A NOTIFICACIÓN Y PUBLICIDAD, SE AJUSTEN A LAS PREVISIONES DEL ARTÍCULO 127 DEL VIGENTE ESTATUTO DE RECAUDACIÓN, ES INEXCUSABLE QUE EL DEUDOR AFECTADO SE HALLE EN ALGUNA DE LAS CIRCUNSTANCIAS PREVISTAS EN DICHO PRECEPTO, ES DECIR, QUE SE TRATE DE FORASTERO SIN HABER SEÑALADO PUNTO DE RESIDENCIA O PERSONA QUE LO REPRESENTA, O, EN TODO CASO, DEUDORES DE PARADERO IGNORADO O DESCONOCIDO, EXTREMOS NO ACREDITADOS DEBIDAMENTE EN LAS ACTUACIONES, POR LO QUE PARA SALVAGUARDAR LOS DERECHOS DEL CITADO DEUDOR EL ARTÍCULO ANTERIOR DEL ESTATUTO, AL NO DARSE «AQUELLOS SUPUESTOS, IMPONE LA NOTIFICACIÓN PERSONAL O DIRECTA AL MISMO».

Resolución de 8 de febrero de 1963 («B. O.» de 23 de igual mes y año).

Como consecuencia de varios recibos vencidos y adeudados sobre arbitrio municipal de riqueza urbana correspondiente a varias fincas de esta capital, su propietaria, doña M. P., fué apremiada de pago, instruyéndose el oportuno expediente ejecutivo por el Agente de la cuarta zona del Ayuntamiento de Madrid, acordándose en el mismo se hiciese saber a la deudora la existencia de sus descubiertos por medio de cédula duplicada, que debería contener la procedencia declarativa de apremio. Al intentar efectuar dicha notificación en los domicilios consignados en los recibos, no pudo realizarse, ya que el contribuyente era desconocido, según consta en diligencia firmada por dos testigos. El 8 de febrero de 1960 se dictó providencia para que se procediese, conforme al artículo 127 del vigente Estatuto de Recaudación, publicándose al

efecto edictos en el *Boletín Oficial* de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, requiriendo a la deudora para que se personase en la agencia ejecutiva en el término de ocho días para darle a conocer sus descubiertos, advirtiéndole de ser declarada rebelde en caso de no hacerlo; en 10 de febrero de 1960 se acordó, a pesar de haberse extendido los edictos del citado artículo 127, personarse en el Negociado de Estadística y Empadronamiento del Ayuntamiento y consultar el fichero del padrón de vecinos, extendiéndose diligencia sellada por el Negociado, en la que consta que en los ficheros no figura la deudora, y en 23 de febrero de 1960 se hizo la declaración de considerarla en rebeldía. Seguida la tramitación del expediente de apremio se decretó el embargo de la finca urbana, manzana K, situada en Villaverde, y sus calles de Ignacio Sanz, Ramón Luján, Diagonal primera y Ferroviaria, al sitio llamado Prado Luengo y Valdemarro, que figura inscrita en el tomo 329, folio 94, finca 9.266 del Registro de la Propiedad, número 9, de Madrid. Tomada anotación preventiva del embargo por el señor Registrador de la Propiedad, número 9, en virtud del mandamiento expedido para tal fin, se pidió igualmente certificación de cargas, así como la supletoria de titulación, y anunciada la subasta con los requisitos legales, se celebró, extendiéndose acta adjudicando la finca, como mejor postor, a D. V. O., y en 23 de junio de 1960 y ante el Notario de Madrid don Antonio Moxó Ruano, comparecieron don Blas Tortajada Villalba, en su calidad de Agente ejecutivo municipal, y el recurrente, ostentando el primero la representación, por su cargo, de la deudora, a virtud del expediente de apremio, otorgando ambos, como consecuencia de la subasta indicada, contrato de compraventa de la finca descrita anteriormente.

Presentada en el Registro de la Propiedad número 9 primera copia de la anterior escritura, fué calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, al que se acompañan dos actas aclaratorias, autorizadas el 11 y el 19 de noviembre último por los Notarios de esta capital don Antonio Moxó Ruano y Don Francisco Javier Monedero Gil, respectivamente, por no haberse cumplido lo que dispone el artículo 26 del Reglamento Hipotecario, modificado por Decreto de 17 de mayo de 1959,

ni el artículo 126 del Estatuto de Recaudación, por no constar la notificación a la deudora personalmente ni el examen del expediente por el Abogado del Estado a quien corresponda, antes de la presentación de los títulos en el Registro, que ordena el último párrafo de dicho precepto reglamentario. Madrid, 9 de diciembre de 1960.»

Personado D. V. O. en el expediente de apremio para manifestar la denegación, el Agente ejecutivo remitió expediente junto con los títulos denegados al señor Abogado del Estado de la Delegación de Hacienda, quien, después de examinado, manifestó que la tramitación está ajustada a lo previsto en el vigente Estatuto de Recaudación, y de la previa notificación a la apremiada se encuentra igualmente ajustada a Derecho, puesto que, al ser desconocido el paradero, esa notificación ha sido realizada mediante edictos publicados al efecto, de acuerdo con lo declarado por el Estatuto de Recaudación de 29 de diciembre de 1948.

Interpuesto recurso por D. V. O., y dando el Registrador por subsanado el defecto de falta de cumplimiento del artículo 26 del Reglamento Hipotecario, por la presentación del expediente a la censura del Abogado del Estado, con posterioridad a la fecha de la nota recurrida, la Dirección, circunscribiéndose al problema de si se han observado las formalidades requeridas en la tramitación del procedimiento de apremio, ratifica el auto del Presidente de la Audiencia, confirmatorio de la nota calificadora, en méritos de la excelentemente razonada doctrina siguiente.

Que la cuestión planteada en el presente recurso, una vez subsanado el defecto advertido en la nota calificadora, y cumplida, en consecuencia, la formalidad prevenida en el artículo 26 del Reglamento Hipotecario, se circunscribe a determinar si en el procedimiento de apremio instruido y tramitado para la efectiva exacción de los impuestos municipales sobre la riqueza urbana contra doña M. P., se han observado las formalidades requeridas por el vigente Estatuto de recaudación, y es procedente, por tanto, la inscripción pretendida por el recurrente del inmueble que le ha sido adjudicado en la subasta.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 127 del Estatuto de Recaudación citado para que el expediente de apremio, en cuanto a notificación y publicidad, se ajuste a las previsiones de dicho precepto, es inexcusable que el deudor afectado se halle en alguna de las circunstancias previstas, es decir, que se trate de forastero sin haber señalado punto de residencia o persona que lo represente, o, en todo caso, deudores de paradero ignorado o desconocido, extremos no acreditados debidamente en las actuaciones, de las que, por el contrario, resulta que la deudora tiene la cualidad de vecina de Madrid, según consta tanto en el asiento de inscripción en el Registro como en la escritura de venta del inmueble a que se refiere el expediente calificado.

Que el Estatuto de Recaudación, a fin de salvaguardar en lo posible los derechos del deudor apremiado, establece en el artículo 126 la notificación personal o directa al mismo, y sólo en el supuesto de que no pudiera practicarse, habrá de acudir a la notificación por edictos regulada en el artículo siguiente, sin que del examen del expediente y especialmente de la diligencia que ha servido de base para dictar la providencia que ordena la tramitación, con arreglo al artículo 127, aparezca igualmente que fueron adoptadas las garantías debidas para que resulte justificado el hecho de ser desconocido el domicilio de la deudora.

Que es facultad reconocida a los Registradores de la Propiedad por la jurisprudencia de este Centro, en su función calificadora, la de examinar los trámites y diligencias en los expedientes de apremio administrativos, a fin de que, como dice la Resolución de 5 de marzo de 1953 queden garantizados en lo posible los derechos de los interesados, evitando que éstos se vean privados de inmuebles de los que son titulares, máxime si, como sucede en el caso debatido, con la calificación no queda obstaculizada la normal actividad de la Administración, puesto que una vez subsanada la omisión padecida y acreditados los pertinentes extremos contemplados en el Estatuto, se alcanza el fin pretendido.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO,

Registrador de la Propiedad.