

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

¿ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA DE VENTA OTORGADA POR UN AGENTE EJECUTIVO EN REBELDÍA DEL DEUDOR DESPUÉS DE LA FECHA SEÑALADA PARA SU FORMALIZACIÓN Y SIN DETERMINAR CÓMO SE CUMPLIERON LOS TRÁMITES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO?

Resolución del 5 de marzo de 1953. («B. O.» de 9 de julio).

Don Angel Rangel Martínez, Agente auxiliar de Contribuciones de la zona de Morón, trató un expediente de apremio contra don Lorenzo Sánchez León, por descubiertos en la Contribución urbana importantes 300,40 pesetas, en el que se procedió al embargo, que fué anotado en el Registro, de una casa, sita en la calle de Haza, de Morón de la Frontera. Fueron aportados los títulos de propiedad de la finca, que se hallaba gravada con una memoria de Misa y una hipoteca; y capitalizado el líquido imponible, la finca se valoró en pesetas 12.937,50, de las que deducidas las correspondientes a las cargas preferentes, se admitió como postura la cantidad de 8.375,00 pesetas en primera licitación, y se fijó el 9 de marzo de 1944 como fecha de la subasta. Publicados los edictos, se celebró en dicho día, y se presentó como único postor don Manuel González Zayas, al que se adjudicó la finca por precio de 9.000 pesetas. Por otra providencia de 9 de marzo de 1944, se señaló el día 11 de dicho mes para el otorgamiento de la escritura; «ordenándose que se advirtiera a la parte deudora que, de no comparecer en dicho día, se otorgaría al siguiente de oficio», y el 13 de marzo de 1944, el Agente auxiliar de Contribuciones vendió ante el Notario de Morón de la Frontera, don José de Carvajal y Viana Cárdenas, dicha finca al

adjudicatario, «en nombre, representación y rebeldía» del deudor. En la escritura consta: «En este expediente se han practicado todos los requerimientos y notificaciones prevenidos en derecho, según resulta de las oportunas cédulas duplicadas unidas al mismo, tanto la notificación de la providencia y diligencia de embargo, como el requerimiento de día para la celebración de la subasta, resultado de ésta y señalamiento para este otorgamiento, con el oportuno apercibimiento, todo lo que resulta del referido expediente que tengo a la vista, que consta de veinte folios útiles y que devuelvo con nota de este otorgamiento».

Presentada primera copia de la escritura en el Registro fué calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción en el Registro del anterior documento por los defectos subsanables siguientes: 1.º No estar otorgada la escritura en el término preceptuado por el Estatuto de Recaudación entonces aplicable 2.º Falta de expresión clara y suficiente de que se ha citado al deudor y de la forma en que se ha verificado, en persona, a otras o por edictos, en los trámites esenciales del procedimiento administrativo; pues parece deducirse de las cláusulas del otorgamiento que lo ha sido en rebeldía, caso en el que varía la tramitación. No se pide anotación preventiva.»

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección, con revocación parcial del auto presidencial, que desestimó la nota del Registrador, declara que la escritura adolece del segundo de los defectos consignados en aquélla, mediante la ajustada doctrina siguiente:

Que es doctrina reiterada de este Centro directivo que los Registradores de la Propiedad se hallan facultados para calificar en los apremios administrativos con mayor amplitud que en los judiciales los trámites esenciales del procedimiento, supuestas las distintas condiciones de idoneidad e imparcialidad de los funcionarios y la complejidad de la tramitación, a fin de conceder debidas garantías a los interesados y siempre que ello no implique obstáculos en el normal desenvolvimiento de la actividad de la Administración.

En cuanto al primer efecto, que el artículo 122 del Estatuto de Recaudación de 18 de diciembre de 1928, a la sazón vigente, dispone que la escritura de venta se otorgue «en el término del tercer día» desde la celebración de la subasta, y si se niega a no comparecer el deudor, el ejecutor la otorgará de oficio y en nombre de aquél a favor del adjudicatario; por tanto, celebrada la subasta

el día 9 de marzo y señalado por el Agente el 11 para formalizar la escritura, puede estimarse cumplido el precepto citado al haberse otorgado, en rebeldía del deudor, el día 13 del mismo mes y año porque el día 12 fué inhábil.

Respecto del segundo defecto, que según el artículo 115 del citado Estatuto hasta el momento de la adjudicación podrán los deudores o sus causahabientes liberar sus fincas mediante el pago de las cantidades adeudadas; y el artículo 151 del mismo establece la forma en que deben practicarse las notificaciones según los casos, trámites esenciales que deben ser cumplidos inexcusablemente, y en la escritura de venta se consignará la forma en que se llevaron a efecto, para que pueda ser calificada su legalidad, conforme declaró la jurisprudencia de este Centro recogida hoy en el artículo 26 del Reglamento Hipotecario.

Que el documento otorgado por el Agente auxiliar de Contribuciones afirma con evidente indeterminación que en el expediente se practicaron «todos los requerimientos y notificaciones prevenidos en Derechos», por lo que la escritura adolece de falta de precisión, ya que no especifica el cumplimiento de los trámites indicados, dato esencial para la censura de los apremios administrativos.

Que el auto del Presidente de la Audiencia se funda para revocar el segundo defecto de la nota en una certificación parcial del expediente de apremio, unida al recurso para mejor proveer, documento que no fué presentado en el Registro en tiempo y forma y que, además, pone de manifiesto que las notificaciones no fueron llevadas a cabo en la forma señalada por el párrafo primero del artículo 151 del citado Estatuto de Recaudación, pues no aparece firmada la cédula por los dos testigos necesarios en el caso de no ser suscrita por el mismo deudor.

EN LOS RECURSOS GUBERNATIVOS SÓLO DEBEN TENERSE EN CUENTA LOS DOCUMENTOS QUE FUERON PRESENTADOS «EN TIEMPO Y FORMA».

AUN EFECTUADA POR EL REGISTRADOR LA INSCRIPCIÓN —SUBSANADO EL DEFECTO SEÑALADO POR EL MISMO—, SI EL NOTARIO PERSISTIE

RE EN EL PROPÓSITO DE DEFENDER SU ACTUACIÓN PROFESIONAL, ESTÁ FACULTADO PARA INTERPONER RECURSO GUBERNATIVO A EFECTOS EXCLUSIVAMENTE DOCTRINALES.

Resolución del 4 de marzo de 1953 («B. O.» de 11 de julio).

Presentada en el Registro de la Propiedad de Inca escritura de división de fincas, el Registrador denegó su inscripción por no acreditarse la conformidad de los cedentes de las mismas, y entablado recurso por el Notario autorizante, en virtud de lo acordado para mejor proveer por el Presidente de la Audiencia, se unieron al expediente copias fehacientes de la escritura de cesión —por la que los cessionarios de las fincas que se dividían en la escritura calificada «no podrían vender, gravar, ni en forma alguna enajenar el derecho que adquirían en las fincas, durante la vida de los expresados cedentes sin el expreso consentimiento de los mismos», y de otra adicional a la denegada de división, otorgada ante el recurrente por los repetidos cedentes, prestando su más explícito consentimiento y aprobación a la división. El Presidente revocó la nota impugnada y declaró inscribible la escritura de división, reservando a los interesados el derecho al abono de los perjuicios que el Registrador pudiera haberles causado con su calificación.

Y apelado el auto por el Registrador, pues la escritura adicional de consentimiento a la calificada no fué presentada a inscripción, la Dirección revoca el auto presidencial y desestima el recurso, sin perjuicio de que los interesados puedan presentar de nuevo en el Registro de la Propiedad los títulos para su calificación mediante la ajustada doctrina siguiente:

Que según ha declarado este Centro directivo en las citadas Resoluciones, concordantes con lo establecido en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario y 124 del Reglamento anterior, en los recursos gubernativos deben tenerse en cuenta sólo los documentos que fueron presentados «en tiempo y forma», es decir, los que ingresaron oportunamente en el Registro, y sin perjuicio de que los interesados, merced a la facultad concedida por el artículo 108 de aquél Reglamento, puedan presentar de nuevo en el Registro sus títulos y los documentos que no lo hubieran sido anteriormente para ser calificados por los Registradores.

Que la escritura otorgada por las cedentes como adicional de una de cesión y aprobatoria de la división practicada de las fincas fué formalizada mes y medio después de la fecha de la nota recurrida y para obviar las dificultades opuestas a su inscripción, por lo que resulta inadecuado examinar el fondo del asunto mientras no sea calificada por el Registrador.

Que la circunstancia de que dicha escritura adicional no se aportó por el recurrente sino que fué unida en trámite de apelación y en virtud de acuerdo presidencial para mejor proveer, no impide aplicar al presente caso el indicado artículo 117 y la reiteradísima jurisprudencia hipotecaria, porque la ineludible formalidad procesal de su presentación en el Registro resultaría omitida en ambos supuestos, según declaró esta Dirección general, con ocasión de un caso análogo, en Resolución de 31 de agosto de 1882.

A mayor abundamiento, que cumplida la repetida norma ritualia y aun efectuada por el Registrador la inscripción, si el Notario persistiere en el propósito de defender su actuación profesional, estaría facultado para interponer recurso gubernativo a efectos exclusivamente doctrinales, conforme a lo prevenido en el último párrafo del artículo 112 del Reglamento Hipotecario, que desvaneció las dudas suscitadas y convirtió en precepto escrito la doctrina de este Centro.

GINÉS CÁNOVAS
Registrador de la Propiedad