

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

CANCELACION DE ASIENTO CUYA NULIDAD SE DECLARA POR EL JUZGADO : NO ES ADMISIBLE POR CONTAR AQUÉL EXTENDIDO A FAVOR DE VARIAS PERSONAS INDIVIDUALES, SIN QUE NINGUNA DE ELLAS HAYA SIDO DEMANDADA.

Resolución de 8 de marzo de 1950 (B. O. d. 29 de abril.)

Por escritura otorgada ante el Notario de Soria don Juan Martínez Hueso el 18 de agosto de 1865, don Pedro Muñoz García adquirió del Estado un terreno baldío, denominado Moniquilla, Majano, Cabezas y La Tejera, sito en término de Santa María de las Hoyas, que mide 165 hectáreas, 49 áreas y 62 centiáreas

Por otra escritura otorgada ante el Notario de San Esteban de Cormaz don Fernando Delgado, el 12 de diciembre de 1877, don Pedro Muñoz vendió el terreno conocido por La Tejera, sin hacer segregación ni describir el resto de la finca, con una cabida de 82 hectáreas, 24 áreas, 31 centiáreas. Los compradores don Domingo Navas María y ochenta y cinco vecinos más del pueblo de Muñecas, comparecieron como «individuos de la sociedad que se hará referencia», y manifestaron que «habiendo formado una sociedad según convenio y aprobación de todos, viéndose en la necesidad de tomar a su cargo parte de los terrenos citados en la escritura judicial, solicitaron al don Pedro Muñoz la cesión de uno que les era favorable para el pasto de sus ganados, leñas y demás, necesarios a la

sociedad reunida, y el expresado don Pedro viendo el servicio que prestaba, si no a un pueblo entero, a la sociedad formada de la mayor parte de este ya expresado Muñecas», accedió a la venta, que efectuó, según la escritura, «en favor de la corporación de socios expresados» y por el precio de cinco mil pesetas, que recibió el señor Muñoz «de la sociedad y sus individuos que la componen»; añadiendo que «ha de tenerse en cuenta que, aun cuando alguno de dichos individuos no compareciesen o hubiesen comparecido con los anotados y sus cédulas, no por eso han de perder el derecho de propiedad al terreno indicado y suertes que en su día podrá corresponderle en consideración a que pudiese hallarse enfermo o ausente, mediante a que muchos de ellos dependen del tráfico de la arriería, siempre que hubiese contribuido con su cuota correspondiente para dicho pago como uno de tales socios». Según la estipulación 12 «los socios relacionados en esta escritura quedan en la completa libertad de nombrar una Junta que dirija los negocios de la sociedad, defienda sus derechos, con todo lo demás útil y provechoso a la misma corporación»; y conforme las cláusulas 14 y 15, las tejas fabricadas en la tejera enclavada en la finca, se repartirán «solamente entre los compradores y sus herederos» y no «a los que no sean socios de este baldío, ni podrán permitir se vendan a los forasteros, habiendo socios que las quieran», aunque el vendedor o sus herederos podrán repartirlas «entre los vecinos de Santa María que designen». Dicha escritura causó la inscripción tercera de la finca 78, si bien la inscripción en vez de referirse solamente al terreno sito en La Tejera, se refiere a la descripción de la totalidad de la finca, y aparecen en ella como compradores los ochenta y seis vecinos comparecientes, quienes «inscriben su título de compraventa», sin que en el acta de la inscripción aparezca alusión alguna a la sociedad de que antes se ha hecho mención.

Para conseguir la rectificación del error sufrido al practicarse la inscripción, el adquirente de parte de la finca número 78, don Antonio Alvarez Muñoz formuló demanda en juicio declarativo de menor cuantía ante el Juzgado de Burgo de Osma contra la Junta Administrativa del pueblo de Muñecas, que se allanó a la demanda. Y el 13 de enero de 1947 se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor siguiente: «Que estimando la demanda deducida por el

Procurador don Felicísimo Almazán Rodrigo, en representación de don Antonio Alvarez Muñoz, contra la Junta Administrativa del pueblo de Muñecas, debo declarar y declaro la nulidad de la inscripción producida en el Registro de la Propiedad de Burgo de Osma el 14 de febrero de 1878, que se efectuó en el libro segundo de Santa María de las Hoyas, número 182 de orden, folio octavo, finca número 78, inscripción tercera; inscripción que mando se cancele, sin que pueda perjudicar al derecho anteriormente adquirido por un tercero, y, en su consecuencia, se practicará una nueva inscripción en la forma prevenida en el título VII, artículo 219, de la Ley Hipotecaria, estándose a lo preceptuado en el artículo noveno de la misma Ley, presentando en el Registro de la Propiedad de este partido la escritura de 12 de diciembre de 1877». Presentado en el Registro testimonio de la sentencia, expedido el 21 de abril de 1947 por don José Romero García, Secretario del Juzgado de Primera Instancia de Burgo de Osma, en unión de la escritura de compraventa, se extendió la siguiente nota: «Denegada la cancelación a que se refiere el presente documento por constar la inscripción que trata de rectificarse practicada a favor de don Domingo Navas María y ochenta y cinco personas individuales más, sin que ninguna de ellas haya sido demandada para la oportuna rectificación, como exige el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Estimándose insubsanable este defecto, no se toma anotación preventiva en tanto se halle vigente el asiento que se practicó en el Registro de la escritura de compraventa, otorgada el 12 de diciembre de 1877 ante el Notario don Fernando Delgado, de la que se ha acompañado primera copia, en unión de este testimonio, no procede se practique de ella ninguna nueva operación en el Registro».

Interpuesto recurso, la Dirección confirma el auto apelado, que, a su vez, ratificó la nota del Registrador, mediante la razonada doctrina siguiente:

Que, ordenada por resolución judicial la cancelación de un asiento cuya nulidad se declara y, en su consecuencia, la práctica de una nueva inscripción para rectificar el error padecido al haber inscrito la venta de la totalidad de una finca y no sólo de la porción transmitida, sin verificar en la escritura la segregación prevista en el artículo 24 del Reglamento Hipotecario de 21 de junio de 1861,

y en vista de la negativa del Registrador a practicar la cancelación, se limita este recurso a determinar: primero, si la Junta Vecinal de Muñecas se halla legitimada para representar a los propietarios de dicha finca, vecinos de aquel pueblo, y segundo, si se han cumplido los requisitos exigidos en la Ley Hipotecaria para la rectificación de errores de concepto;

Que reconocida la personalidad de las Entidades Locales Menores representadas por las Juntas Vecinales dentro de los límites señalados por las Leyes, según los artículos 2 y 3 del Estatuto Municipal, de 8 de marzo de 1924, y de la Ley Municipal, de 31 de octubre de 1935, preceptos recogidos sustancialmente en las bases 1 y 15 de la Ley orgánica de Régimen Local, de 17 de julio de 1945, debe entenderse que tal representación la asumen las Juntas sólo cuando se trata de la administración, gobierno y conservación de su patrimonio y de los intereses o derechos peculiares y colectivos de los pueblos o privativos de las mismas, con plena capacidad jurídica si el interés es general, puesto que normalmente los intereses individuales corresponden al ámbito del Derecho civil;

Que entre los bienes que integran el patrimonio municipal se encuentran los bienes comunales, de remoto origen e incierta naturaleza, que tienen como característica esencial la de que, de modo general y simultáneo, su disfrute y aprovechamiento corresponde exclusivamente a los vecinos del pueblo al que pertenezcan en dominio, conforme a las bases 15 y 19 de la citada Ley de 17 de julio de 1945, que reiteran en esencia la precedente legislación municipal, por lo que es necesario inquirir si la finca adquirida en 1877 por determinados vecinos del pueblo de Muñecas debe comprenderse entre los bienes comunales o pertenece al dominio particular de los adquientes, ya que, con arreglo al título adquisitivo, hay que rechazar la hipótesis de que pudiera incluirse entre los bienes de Propios;

Que de los términos en que está redactada la escritura de compraventa se desprendé: primero, qué el vendedor transmitió la finca, no al pueblo de Muñecas, sino a una Sociedad formada por la mayor parte de los vecinos del mismo pueblo, que hubieran entregado determinada cuota del precio estipulado, quienes disfrutarían y aprovecharían los pastos y leñas y se beneficiarían del reparto de la teja fabricada, con exclusión de los restantes vecinos; segundo,

que en ninguna de sus cláusulas existe referencia a la Junta Administrativa, en representación de la Entidad Local Menor del pueblo de Muñecas, y, por el contrario, los compradores se reservaron en la cláusula 12 la facultad de designar la Junta que había de dirigir los negocios de dicha Sociedad, desprovista de la más rudimentaria regulación, y, tercero, que el precio fué satisfecho por la Sociedad y los «individuos que la componen», sin individualizar su respectiva aportación, y el título declara, en unas estipulaciones, que la venta se hace a favor de la Corporación o Sociedad formada por los comparecientes, y en otras, a éstos personalmente, sin que, en definitiva, pueda conocerse quién es el adquirente, circunstancias todas que impiden atribuir carácter comunal al terreno sito en la Tejera, que debe ser incluido entre los bienes de dominio privado, que detalla el artículo 345 del Código civil;

Que en el Registro aparece la finca inscrita a favor de don Domingo Navas María y ochenta y cinco personas más, cuya titularidad constituye una comunidad de tipo romano, y como, además, sería inadmisible reputar que forma parte del patrimonio de una persona jurídica, porque la Sociedad —a la que se refiere la escritura con evidente imprecisión— carece de personalidad jurídica, conforme al artículo 1.669 del Código civil, y ha de regirse por las disposiciones del mismo cuerpo legal relativas a la comunidad de bienes, lo cual, si no priva a los condóminos de la personalidad que individualmente les corresponda, impida que la Junta Vecinal, organismo representativo, pueda representarlos;

Que, para rectificar la inexactitud del Registro, nacida de error de concepto, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados y del Registrador, o, en su defecto, una resolución judicial, dictada en el juicio declarativo correspondiente, con el requisito inexcusable de que la acción se haya dirigido contra todos aquellos que, según el asiento que se trate de rectificar, tengan algún derecho, y, por consiguiente, cuando los titulares registrales o sus causahabientes, conocidos o ignorados, únicos legitimados pasivamente para allanarse u oponerse, no han sido demandados individualmente con el carácter de copropietarios del inmueble con el que aparecen en la inscripción, no procede la cancelación ordenada, porque se presume que los derechos reales inscritos existen y per-

tenecen a su titular «en la forma determinada en el asiento respectivo», el cual se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales.

* * *

Escaros serán los Registradores que hayan desempeñado Registros integrados por burgos pequeños o Municipios de escaso vecindario, que no hayan encontrado en los Libros de su Archivo la rudimentaria figura jurídica —¿ Sociedad ?, ¿ Comunidad romana o «zurs gesaumten Händ » ?, ¿ Asociación ?—cuál lo que, indirectamente, motiva el recurso planteado.

Sin embargo, la finalidad de su construcción es bien notoria: sustraer los bienes que disfrutan a toda intervención administrativa.

La semejanza de estos bienes sin definida titularidad a los llamados *comunales* (de remoto origen e incierta naturaleza, como señala la Dirección). Fué siempre tan grande, que en 14 de diciembre de 1908 hubo de declarar el Supremo que no habiéndose verificado la transmisión de determinados de aquéllos a los vecinos de modo individual, pudo ser regulado su disfrute por el Ayuntamiento, negándoles, por tanto, a dichos vecinos acción y derecho para su reivindicación.

Este criterio, que llamaríamos de absorción de los bienes de propiedad particular de los vecinos para convertirlos en *comunales*, fué rectificado por Sentencia de 22 de diciembre de 1926, declarativa de que «el dominio de los vecinos de... es de carácter particular o privado, no público administrativo, no sólo por la subrogación contractual de los foreros, a virtud de la redención, en los derechos de la comunidad operante, sino además, por haber venido aquéllos poseyendo el monte de autos en concepto de dueños proindiviso desde tiempo inmemorial, sin que sea óbice a ello la circunstancia de hallarse inseparablemente unidas las cualidades de copropietario del monte y de vecino del lugar, que no respondía, según los hechos probados, a relaciones de carácter público administrativo y municipal, sino de orden puramente civil y privado, derivadas tan sólo del nexo jurídico consiguiente al hecho de la convivencia colectiva en el disfrute proindiviso del monte en cuestión».

Comentando esta sentencia escribía el maestro CASTÁN (pág. 381, número 170, correspondiente a noviembre de 1927, de *Revista de Derecho Privado*), lo siguiente: «En general, claro es que puede concebirse una comunidad constituida entre determinados vecinos de un pueblo y sus sucesores que reúnan esta misma condición de vecinos, con prohibición de ceder sus participaciones a quienes no tengan el carácter de tales. La Sentencia de 5 de marzo de 1926 dió ya por supuesta esta posibilidad, en un caso de alguna analogía con el presente, sin que entonces se llegase a plantear la cuestión de la *existencia de propiedad communal del Municipio*. Pero, de todos modos, como ya decíamos entonces, siempre resulta que, en tales casos, más que de una proindivisión o condominio de tipo romano, se trata de una forma de propiedad colectiva o comunidad de tipo germánico.»

GARCÍA GRANERO, en su magnífico estudio sobre esta figura jurídica (ver los núms. 214, 215, 217, 219, 220 y 221 de esta Revista, correspondientes al año 1946) la define como «aquella situación de cotitularidad por virtud de la cual un derecho o, más frecuentemente un culto patrimonial, pertenece indiviso y conjuntamente a varios sujetos, unidos por un vínculo o relación de carácter personal, y de tal modo que sólo colectivamente están autorizados para ejercitar las potestades jurídicas que les son atribuidas.»

Falta en nuestro Código —«producto de una época de euforia liberal, con olvido de una realidad histórica y vigente», en frase exacta de dicho García-Granero— un artículo de reconocimiento de éstos «entes patrimoniales» para cuya constitución, si así puede llamarse, se ha venido acudiendo a las más peregrinas fórmulas.

Sobre todo, por lo que respecta al órgano especial de dirección que ha de obrar a nombre de todos» (CASTÁN, pág. 65, núm. 161, febrero de 1927, de *Revista de Derecho Privado*), si bien para determinados patrimonios de mano común, como la Sociedad legal de gananciales, el mismo Código ofrece el remedio adecuado (art. 1.413), para otros, como estos de *copropietarios y vecinos*, es indudable que habrá de arbitrarse el oportuno para su regulación.

Acaso configurados como *Asociaciones* y puesto que ya el Tribunal Supremo, en Sentencia de 5 de julio de 1913, habla de las de *interés particular* y da reglas acerca del reconocimiento de su per-

sonalidad jurídica (CASTÁN, tomo I, *Derecho civil*, pág. 505, 1949), pudiera encontrar ancha vía para su regulación. Es verdad que ello implicaría su transformación en persona jurídica determinada. Pero no perdiendo su fisonomía íntima, fundamental, serían innúmeras las ventajas que acompañarían a su reconocimiento.

Respecto al fondo del recurso nada se puede añadir ni objetar: la doctrina es correcta, como atinada y certera la nota del Registrador.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad.

IMPUGNACIÓN DE HONORARIOS.—ACLARACIÓN DEL ARTÍCULO 612 D.P.I.
REGLAMENTO HIPOTECARIO, EN RELACIÓN CON EL NÚMERO 18 DEL
ARANCEL.

Resolución de 25 de marzo de 1950. (B. O. de 10 de abril.)

Presentado escrito de impugnación de los honorarios devengados por el Registrador de... en las siguientes operaciones: A) Inscripción de cuatro fincas por herencia; B) Inscripción y cancelación de otra llamada «Cañadilla», y C) Extensión de una Certificación; la Dirección ha declarado:

Que no ha lugar a resolver sobre la impugnación de honorarios por el desistimiento del particular interesado, y porque no resulta, por otra parte, que el Registrador haya procedido contra las normas de ética profesional recogidas específicamente en la legislación hipotecaria, sobre las cuales cabe siempre fundar la responsabilidad disciplinaria, no obstante el desistimiento del interesado o la reforma de la cuenta impugnada.

Pero que, a pesar de todo, se estimó útil aclarar el artículo 612 del Reglamento Hipotecario en relación con el número 18 del Arancel, relativos a las búsquedas, pues se deduce del expediente que existe cierto confusionismo en la materia, y en este sentido procede recordar a los Registradores que el concepto de busca deberá percibirlo cuando, por no manifestar el solicitante de la certificación los datos registrales de las fincas o por manifestarlos erróneamente, deba su-

plirse tal deficiencia, pero no cuando solicitando certificación del último asiento, se indiquen todos los datos acertadamente como en esta ocasión, sin perjuicio de que el Registrador pueda y deba consultar, otros para completar su contenido o simplemente para cumplir con su misión tutelar de los titulares registrales, pues tales actividades son, en todo caso, consecuencia obligada la mecánica registral o tal vez de la necesidad de prevenir defectos del sistema, que no pueden repercutirse sobre el particular, para quien la última inscripción debe ser suficiente para conocer la situación hipotecaria de la finca.

* * *

Sin duda, la operación más delicada y penosa, por la atención y meticulosidad que requiere, de segura responsabilidad para el Registrador, es la de certificar.

Comprendiéndolo así el Centro Directivo y dado que los números 9, 11 y la del Arancel de 22 de diciembre de 1887, relativos a las Certificaciones, por su escasa cuantía no remuneraran debidamente al Registrador que las libraba o expedía, interpretó con acierto lo que literalmente y en espíritu decía el número 13 (buscas), en Resolución de 10 de mayo de 1918, declarándole siempre aplicable a las mismas, *se indicara o no el libro y folio de inscripción de la finca o fincas, al consignar que la frase «cuando no se determine el tomo y folio en que se halla inscrita la finca» no era aplicable a las Certificaciones.*

Este criterio, ratificado en nuestra modesta opinión por el legislador del Arancel y el actual Reglamento Hipotecario (véanse el número 18 de aquél y artículo 612 de éste), se cambia ahora por nuestro Ilustrado Centro en su sano deseo de evitar *confusionismo en la materia.*

Esta nueva orientación nos aboca, sin embargo, a situaciones de la más mínima retribución arancelaria. Un simple ejemplo bastará para demostrarlo.

Pedida una Certificación, con cita de tomo y folio, de un asiento de una finca de... un millón, dos millones, lo que se quiera de pesetas, sólo se podrá aplicar el número 10 del Arancel, o sea percibir como máximo, cuatro pesetas por la Certificación, que en muchos casos de herencia puede llegar a cubrir dos pliegos de papel timbrado.

Con sólo calcular el tiempo empleado por un oficial *especializado* (las Certificaciones no las redacta cualquier oficial) para llenar esas ocho hojas en letra legible, salta a la vista cuán insuficiente es la cantidad de cuatro pesetas de retribución.

Si por añadidura la inscripción de la finca de que se solicita certificación, es concisa o de referencia y con lo ordenado por nuestro organismo rector el Registrador «debe consultar otros asientos para completar el contenido» del de que se certifica, hemos de preguntarnos hasta qué punto quedan retribuidos su trabajo y responsabilidad con las cuatro aludidas pesetas, como máximo.

«Pero la última frase de la rectificación, mejor que aclaración, del artículo 612 del Reglamento Hipotecario (el «en todo caso» que éste emplea referido a Certificaciones, diferencia claramente su intención en cuanto a la percepción por busca de honorarios en éstas, respecto a las manifestaciones en que determina expresamente la constancia para devengar aquellas de que se haga o no cita del tomo y folio); la frase final —repetimos— de la resolución comentada «que la última inscripción debe ser suficiente para conocer la situación hipotecaria de la finca», servirá de base en esta novísima orientación para regular los honorarios de busca en las Certificaciones de cargas también?»

Prescindiendo de «ejemplos» y argumentaciones (ver MORELL, tomo V, pág. 315), con sólo pensar en esa insólita excepción al principio de especialidad y determinación que introdujo la reforma hipotecaria de 1909, en los párrafos finales del artículo 8 (hoy suprimido), en cuanto a los trendos, censos, servidumbres, etc.» (LA RICA, Comentarios, pág. 22), se comprenderá que —por los asientos de este tipo que pudieran existir conforme a la citada reforma, hoy derogada— habrá que consultar el Archivo antes de certificar de la libertad o no de gravámenes de cada finca, con independencia del *historial de ella*, lo cual, es indudable, resulta una labor ajena a lo de completar su contenido —en frase de la Dirección— como podrá aducirse respecto a inscripciones concisas o de referencia.

Además, el examen del Registro no es un capricho del Registrador; según reconocé la Resolución que comentamos, sino un deber exigido por los artículos 230, 233 y 234; entre otros, de la Ley

Hipotecaria y que se cumple escrupulosamente, tanto por el deber legal como por la responsabilidad que se contrae según los artículos 225 y 226 de la misma Ley.

No debe confundirse el último asiento con el folio registral : Las vicisitudes de la vida jurídica de la finca, no constan en aquél, sino en este último. Los asientos se suceden unos a otros ; las transmisiones, las hipotecas, los embargos, van haciéndose constar según llegan los títulos. Unos se cancelan por transferencia, algunos por extinción del derecho inscrito o cancelación, pero otros siguen viviendo y de ellos, la última inscripción no recoge más que una ligera indicación a efectos de referencia (art. 51, núm. 7 del Reglamento) y para que pueda buscarse el asiento correspondiente y obtener de él los datos que se precisen. La última inscripción casi nunca es suficiente para conocer la situación hipotecaria de la finca, porque esta situación, o mejor dicho, su vida hipotecaria, está reflejada en el *folio registral*, que puede componerse de una o varias hojas asignadas a la finca y de uno o varios asientos vigentes, en todo o en parte, que han de consultarse para conocer todos los datos de interés relativos al derecho, al titular y a los gravámenes de la finca inscrita. El último asiento es insuficiente, generalmente, para abarcar todos estos datos. De ahí viene la busca de esos asientos y su inserción o relación en las Certificaciones, con la advertencia de que en casos de agrupaciones o segregaciones esa busca hay que extenderla a otros folios registrales de fincas muertas o distintas, lo cual cumplica las operaciones que hay que practicar en la expedición de Certificaciones.

Por último, es de interés recordar que el anterior Arancel fué aprobado por Real decreto de 22 de diciembre de 1887 ; que el actual lo ha sido en virtud del Real decreto de 5 de julio de 1920, sujetándose a las bases de la ley de 31 de mayo del mismo año ; que las buscas para expedir las Certificaciones tienen fijados honorarios en los números 13 y 18, respectivamente, de los referidos Aranceles, casi empleando las mismas palabras ; y que la Resolución de 10 de mayo de 1918 fué informada por el Consejo de Estado, quien dictaminó que respecto las buscas para expedir Certificaciones «pueden cobrarse los honorarios fijados en las escalas de dicho número (13), aunque por el interesado se determine el folio y libro en que se halla la finca», así como también el artículo 612 del Reglamento Hipote-

cario vigente, que se limitó a recoger la doctrina tradicional, fué objeto de examen por dicho Consejo de Estado, que en su dictamen no formuló observación alguna a tal precepto, a pesar de la minuciosidad de que fué objeto el articulado del Reglamento.

De prosperar el criterio expuesto por el Centro Directivo, sin contrapartida dentro de la actual estructura arancelaria que pudiera compensar la merma de ingresos, se crearía un grave problema, cuyas soluciones nosotros no podemos apuntar porque ni estamos facultados para ello ni caben dentro de un breve comentario.

LA REDACCIÓN