

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

PERSONALIDAD DEL NOTARIO PARA INTERPONER RECURSO GUBERNATIVO. CONSIGNÁNDOSE QUE AMBOS OTORGANTES—VENDEDOR Y COMPRADOR—DEL DOCUMENTO ACEPTAN EL CONTENIDO DEL MISMO Y SOLICITAN DEL REGISTRADOR LA INSCRIPCIÓN AL AMPARO DEL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA, HA DE CONCEDERSE AL NOTARIO AUTORIZANTE FACULTAD PARA INTERPONER EL RECURSO, TODA VEZ QUE LA NOTA DEL REGISTRADOR, BASADA EN NO ESTIMARSE SUFICIENTE LA MANIFESTACIÓN VERBAL EN CUANTO A LA ADQUISICIÓN DE LA FINCA QUE HACE EL TRANSFERENTE, A LOS EFECTOS DE LA REGLA SEGUNDA DEL ARTÍCULO 87 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, SE APOYA EN MOTIVOS QUE, POR HABER SIDO CONOCIDOS Y TENIDOS EN CUENTA AL REDACTAR LA ESCRITURA, PUDIERAN DAR LUGAR A LA CREENCIA DE QUE DICHO FEDATARIO NO SABÍA APRECIAR EL ALCANCE DE LAS RELACIONES O PARTICULARIDADES JURÍDICAS DEL CASO, AL PROVEER A LA REMOCIÓN DE LOS OBSTÁCULOS QUE EN LA REALIDAD SE OPUSIERAN A LA VOLUNTAD DE LOS OTORGANTES.

Resolución de 12 de febrero de 1946. "B. O." de 28 de mayo.

El Notario de Beas de Segura, D. Daniel Beunza Sáez, autorizó el 8 de agosto de 1944 una escritura de compraventa con pacto de retracto y arrendamiento, en la que comparecieron, como vendedora, doña M. M., y como comprador, don J. R., y en la que se hizo constar que la señora M. era dueña de una casa señalada con el número 8 de la calle de las Heras, que había adquirido, según manifestó, por herencia de su padre, don J. M., según partición practicada con sus coherederos en documento privado de fecha 22 de octubre de 1912, que no estaba inscrita a su nombre ni al de otra persona

alguna en el Registro de la Propiedad, y se hallaba libre de cargas; que la señora M. vendía a don J. R., que compraba la finca, por el precio confesado de 3.175 pesetas, reservándose el derecho a retraer dicha finca durante el plazo de tres años, reembolsando al comprador el precio, los gastos de la escritura de compraventa y los necesarios y útiles hechos en la casa vendida; y que ambos otorgantes solicitaron del Registrador inscribirse a favor del adquirente, al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la finca transmitida con el derecho de retraer a favor de la vendedora, según resulta de las estipulaciones contenidas en el mismo documento.

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Villacarrillo, fué suspendida la inscripción, por no estimarse suficiente la manifestación verbal que en el mismo hace la transferente, a los efectos de la regla segunda del artículo 87 del vigente Reglamento Hipotecario.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, y habiéndole negado personalidad el Registrador, la Dirección, con revocación del auto presidencial que había dado lugar a la excepción, ordena la devolución del expediente a la Territorial para que se resuelva en cuanto al fondo, por las razones que, en extracto, figuran como encabezamiento.

CANCELACIÓN DE LIMITACIONES DE DOMINIO CONSIGNADAS EN INSCRIPCIONES.

Resolución de 22 de marzo de 1946. "B. O." de 25 de junio.

Debe verse como antecedente la de 29 de marzo de 1944, en el número 193 de esta REVISTA, correspondiente al mes de junio de igual año.

Confirmada por la Dirección la existencia del primer defecto señalado en la nota por el Registrador y también los comprendidos en los números 2.º y 3.º, pero reputándolos subsanables, se acompañó una copia de la Sentencia de 7 de noviembre de 1940, expedida por D. Pablo Pena, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valladolid, en la que, después de copiar las cláusulas testamentarias números 20 y 27, hacer referencia a las Sentencias de 27 de marzo y 17 de diciembre de 1880 y al historial jurídico de los inmuebles afectos a las limitaciones, se hace constar que se terminó suplicando que se dictara sentencia para que desaparecieran las limitaciones derivadas de ambas cláusulas, dictándose el fallo ya transcrito.

Con la sentencia indicada elevó el recurrente una instancia al Registrador, con fecha 6 de febrero de 1945, haciendo constar: Que el defecto contenido en el número 1.º de la nota quedaba subsanado con la aportación del testimonio literal de la sentencia; que respecto del segundo motivo de la nota resultaba claro de la resolución dictada por la Dirección la necesidad de cancelar las inscripciones restrictivas del dominio de la casa número 26 de la calle de la Pasión; y que respecto del tercer motivo denegatorio hacía constar que la condición restrictiva del dominio del citado inmueble dimanante de la cláusula 20 del testamento de don N. O. es la que aparece en las inscripciones que se practicaron a causa del fallecimiento de dicho señor, respecto de las fincas números 4.736, 2.709 y 394, de las cuales, con las dos primeras y una pequeña porción de la última, se formó la finca, hoy número 11.815, que comprende la citada casa número 26 y cuya finca total obra al folio 54 del tomo 884 del Archivo, libro 242, del Ayuntamiento de Valladolid, inscripción primera, en la cual se mencionan todos los antecedentes necesarios a su busca, por todo lo cual terminó suplicando que se realizara la cancelación de las inscripciones restrictivas del dominio de la finca mencionada en el Registro con el número 11.815.

Presentada la referida instancia con los documentos complementarios, recayó al pie de la misma la siguiente calificación: "Presentada la instancia precedente y los documentos que en ella se relacionan, se *suspende* la inscripción cancelatoria solicitada por considerar subsistentes, si bien con el carácter de subsanables, los defectos segundo y tercero de la nota que fué objeto del recurso a que se refiere la Resolución cuyo traslado se acompaña, y a petición del presentante se ha tomado anotación preventiva por el término de sesenta días en el tomo 844 del Archivo, libro 242, de este Ayuntamiento, folio 55, finca 11.815, anotación letra A, entregándole copia literal de la misma."

Interpuesto nuevo recurso, la Dirección, revocando el auto del Presidente de la Audiencia, confirmatorio de la nota del Registrador, declara que deben desaparecer las restricciones dominicales derivadas de la cláusula 20 del testamento de don N. O.

Considerando que, por ser este recurso simple derivación o consecuencia del que motivó la Resolución de 29 de marzo de 1944, queda reducida la cuestión planteada en el mismo a decidir si la aportación

de la sentencia exigida en el número 1.º de la primitiva nota denegatoria, aclara y dilucida los defectos que fueron reputados subsanables en la Resolución de referencia o si, por el contrario, persisten la oscuridad y contradicción en relación con el contenido del Registro, como sostiene el funcionario calificador:

Considerando que un atento examen de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera instancia número 1 de los de Valladolid, con fecha 7 de noviembre de 1940, y que ahora ha sido acompañada, pone de relieve las particularidades siguientes: a) En la demanda presentada por el Procurador Sr. Valls en representación de la parte actora, cuyo contenido se extracta en los resultandos de la referida sentencia, se alude reiteradamente a la cláusula 20 del testamento de don N. O., y en el "suplico" se dice textualmente lo siguiente: "... terminó suplicando al Juzgado que, previa tramitación legal, se dictara sentencia declarando que, siendo ilegal la condición impuesta para los efectos de la limitación de los derechos hereditarios de don N. O., y debiendo tenerse por no puestas, según declaraciones ya firmes de la autoridad judicial, aquellas limitaciones que *aparecen las citadas cláusulas testamentarias* y constan en las inscripciones del Registro de la Propiedad como restricciones al derecho dominical...", palabras que ponen de relieve cómo la demanda se dirigía contra la cláusula 20 del testamento, a fin de obtener la desaparición de las restricciones derivadas de la misma; b) Que habiéndose logrado la nulidad de la cláusula 27 por sentencia de 27 de marzo de 1880, confirmada por la Audiencia Territorial de Valladolid el 17 de diciembre del mismo año, no tenía objeto promover un nuevo litigio para obtener una declaración ya conseguida que oportunamente se reflejó en el Registro, y, en consecuencia, la demanda, aunque insistiendo en la cláusula 27 por el entronque que guardaba con la número 20, también recoge y enlaza esta última y persigue, como se ha puesto de relieve anteriormente, la remoción de los obstáculos nacidos de la misma; c) Que el propio fallo de la sentencia se expresa en los siguientes términos: "... debiendo tenerse por no puestas, según declaraciones ya firmes de la Autoridad judicial, aquellas limitaciones que aparecen en las cláusulas números veinte y veintisiete...", y confirma una vez más la tesis de que se comprenden las dos cláusulas en cuestión; d) Que el mandamiento judicial expedido al Registrador y que provocó la primera nota denegatoria es también muy explícito, refiriéndose concretamente a la cláusula veinte y llega a decir que la con-

dición resolutoria comprendida en la misma no se había cumplido; y e) Que de todo ello se deduce la necesidad de estimar comprendida en la desaparición de las restricciones dominicales pretendidas aquellas que traen origen y causa de la cláusula número 20 del testamento de don N. O.;

Considerando que la distinta naturaleza de las cláusulas testamentarias obligaba a la Autoridad judicial a una exacta determinación en el fallo, a fin de poder practicar con claridad y precisión las operaciones registrales consecuencia del mismo, sobre todo cuando por tratarse de una condición resolutoria—como lo es la comprendida en la número 20—no puede olvidarse que la misma tiene un juego característico y sus repercusiones en el campo hipotecario derivadas del cumplimiento o incumplimiento, una regulación especial en la misma Ley, por lo que, aun reconociendo la ambigüedad del término empleado en el fallo, se impone, no obstante, la necesidad de buscar una solución flexible y progresiva para que la sentencia tenga el debido acatamiento y se logren en el campo registral los fines perseguidos por el juzgador;

Considerando que, según declaró la Resolución de 29 de marzo de 1944, la condena impuesta a los demandados para que estén y pasen por lo dispuesto, debe entenderse como una consecuencia de los principios de inscripción y consentimiento que obligaban al demandante a dirigirse contra la persona o personas que, según el Registro, hubiera de ser perjudicado por el acto inscribible, y por lo tanto, hay que estimar que, siendo la condición resolutoria una limitación del dominio amenazado de continuo por los efectos que puede provocar el cumplimiento de la misma, la frase empleada en el fallo de “estar y pasar”, obliga a los demandados a consentir que tal limitación desaparezca y sea cancelada como lógica consecuencia;

Considerando, finalmente, que el requisito exigido de precisar las inscripciones que hubiesen de ser canceladas, aparece ampliamente cumplido, pues de la lectura íntegra de la sentencia se desprende claramente el historial jurídico de los inmuebles, y en la instancia elevada por el recurrente al Registrador con fecha 6 de febrero de 1945 para subsanar los defectos se concretan y determinan con referencia a la ejecutoria las inscripciones que deben cancelarse.

INSCRIPCIÓN AL AMPARO DEL PÁRRAFO 3.º DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA—205 DE LA VIGENTE—. EL CORRECTO JUEGO DEL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESORIO CON EL DE LEGALIDAD Y OTROS BÁSICOS DE NUESTRO ORDENAMIENTO INMOBILIARIO, EXIGE, CUANDO SE INTENTE EMPLEAR COMO MEDIO INMATRICULADOR EL DOCUMENTO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN DE FINCAS, QUE SE JUSTIFIQUE LA ADQUISICIÓN ANTERIOR DEL DERECHO DEL TRANSFERENTE DE MODO FEHACIENTE, ES DECIR, MEDIANTE DOCUMENTOS QUE, POR LO MENOS, HAGAN PRUEBA FRENTE A TERCEROS EN CUANTO A SU FECHA, EXIGENCIA QUE DEBE SER CALIFICADA POR EL REGISTRADOR CON ARREGLO A LAS NORMAS IMPUESTAS POR LA FINALIDAD LEGAL.

Resolución de 4 de abril de 1946. "B. O." de 1 de julio.

Por el Notario de Córdoba D. Vicente Flores de Quiñones se autorizó una escritura por la que una señora vendía a otra tres fincas, respecto a una de las cuales se decía: "Título: Me asegura que la adquirió por compra a don J. Ch., por documento privado, en 2 de enero de 1920, sin que conste inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de persona alguna, y por ello les advierto de los derechos que les concede la Ley Hipotecaria para obtener su inscripción."

Presentada la escritura en el Registro de Aguilar de la Frontera, se suspendió la inscripción de la finca de referencia por el defecto de no aparecer inscrita a favor de persona alguna, sin que tampoco pueda practicarse la misma al amparo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por no acompañarse documento fehaciente acreditativo de la adquisición por la vendedora de la repetida finca.

Interpuesto recurso, la Dirección ratifica la nota del Registrador, que confirmó el auto presidencial, por las palabras del enunciamiento, a las que se anteponen y robustecen las siguientes:

Que el régimen de inmatriculación a base de títulos adquisitivos de fincas ha prestado servicios que no pueden desconocerse, y con sus especiales requisitos: fecha y prueba de la anterior transmisión, circunstancias detalladas de la misma, estudio notarial de antecedentes, calificación registral, publicación de edictos y suspensión de efectos durante dos años, presentaba las garantías adecuadas al funcionamiento de nuestro sistema hipotecario;

Que el procedimiento regulado por el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria se ha recogido y perfeccionado en la Ley de 30 de diciembre de 1944, y en los artículos 20 y 205 de la vigente, que, con ciertos retoques de índole formal, sancionan la inmatriculación de fincas en el Registro sin necesidad de la previa inscripción, siempre que se trate de títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido con anterioridad un derecho no inscrito a favor de otra persona y se publiquen edictos en el Ayuntamiento donde radique la finca;

Que la misma Ley de 30 de diciembre de 1944 sistematiza en el artículo 347 (hoy recogido en el artículo 199 de la recién publicada) la inmatriculación de fincas no inscritas al disponer que se practicará por expediente de dominio o título público de adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando aquél no contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante, y si se ponen en relación estos artículos con los 20 y 205 antes citados, fácilmente se observa confirmada la insuficiencia del documento público por sí solo para dar entrada en el Registro a las fincas, cuando los otorgantes no acrediten de modo fehaciente la adquisición anterior;

Que en la escritura de 8 de febrero de 1941 objeto de este recurso, doña J. G. vendió a la señora de L. R. tres fincas constitutivas de un solo predio y, entre ellas, una parcela de terreno al sitio de Los Arenales, del término de Aguilar, y al expresar el título de adquisición en el documento se limitó a consignar únicamente la declaración de haber adquirido el inmueble mediante compra a don J. C., por documento privado, en 2 de enero de 1920, con lo cual aparece claramente que dicha escritura no reúne el mínimum de datos exigibles; apellidos, edad, domicilio, presentación formal del documento privado o reseña del mismo, etc., en que ha de apoyarse la inscripción, conforme al párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, ni aun habida cuenta de las sucesivas ampliaciones hechas en el mismo excepcional sentido por las disposiciones aludidas.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO,

Registrador de la Propiedad.