

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.

INSCRIPCIÓN AL AMPARO DEL PÁRRAFO 3.º DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA: PARA FACILITAR EL ACCESO AL REGISTRO DE LOS TÍTULOS AUTÉNTICOS QUE SOLEMNICEN LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO, DEBE EXIGIRSE COMO GARANTÍA DE LA "TRADITIO", SI NO LA PRUEBA DE LA PREEXISTENCIA DEL DERECHO TRANSFERIDO EN EL PATRIMONIO DEL TRANSFERENTE, POR LO MENOS LA CONCURRENCIA DE CIRCUNSTANCIAS LEGITIMADORAS QUE RECOJAN LA AVERSIÓN DE NUESTRO DERECHO CLÁSICO A LAS ENAJENACIONES POR UN DUEÑO APARENTE ("A NON DOMINO").

Resolución de 10 de marzo de 1946. "B. O." de 14 de junio.

Los antecedentes de esta resolución son los de la de 2 de noviembre de 1943, que aparece extractada en el número 188 (enero 1944) de esta REVISTA.

Devuelto el expediente al Presidente de la Audiencia, éste revocó la nota del Registrador en el sentido de considerar suspendible y no

denegable el defecto señalado por aquél, criterio que ratifica la Dirección.

Considerando que la dificultad de armonizar los verbos *constar* y *justificar*, empleados en el párrafo segundo de la regla segunda y en el número primero de la regla cuarta del artículo 87 del Reglamento Hipotecario, sobre todo al ponerlos en relación con los párrafos tercero y sexto del artículo 20 de la Ley, ha sido analizada y discutida por distinguidos especialistas en la materia, y para superar el debate gramatical, en cierto modo infructuoso, es necesario enfocar los fines perseguidos por la Ley de 21 de junio de 1934 con la vista puesta en dos principios fundamentales: primero, facilitar el acceso al Registro de los títulos auténticos que solemnicen la *traditio* o transferencia del dominio; y segundo, exigir como garantía de la misma transmisión, si no la prueba de la preexistencia del derecho transferido en el patrimonio del transferente, por lo menos la concurrencia de circunstancias legitimadoras que recojan la aversión de nuestro Derecho clásico a las enajenaciones por un dueño aparente (*a non domino*);

Considerando que en este campo coinciden las opiniones que exigen una prueba, más de presunciones que de manifiesta incontrovertibilidad, con las que imponen una depuración seria o una selección adecuada a los privilegios otorgados por la inscripción, y, en general, con todas las que intentan cerrar las puertas del Registro a situaciones ambiguas, a títulos de sospechoso valor y a los manejos de personas poco escrupulosas, sin dejar en el olvido que la presunción legal arranca de la vida jurídica (*sumitur ex eo quod plerumque fit*), refleja la buena fe con que los contratos corrientemente se desenvuelven y cumplen y reserva al Derecho penal las infracciones de tipo criminoso;

Considerando que en el caso ahora recurrido el Notario autorizante de la escritura formalizada el 14 de enero de 1941 hace constar, de un lado, que el 28 de enero de 1888 se había otorgado una escritura pública de capitulaciones en que constaba la donación hecha por los padres don F. A. y doña A. A. a don J. A. A. de varias fincas que no son objeto del recurso, y de otro lado, que con igual título de donación hecha por los mismos padres don F. A. y doña A. A., y en la propia fecha, don J. había adquirido el monte llamado Urrumuru, "y se carece, en cuanto a esta finca, de título escrito e inscribible", por lo que no hay inconveniente en admitir, como el Notario indica, que en el mismo día se extendieron dos documentos, uno público y otro pri-

vaño; pero como este último no se ha reseñado más que de un modo ambiguo, hasta el extremo de hacer incurrir al Registrador en un error de calificación, ni se acompaña al recurso por no haber sido presentado, ni se estima necesario para la resolución demandada, procede atenerse al criterio del Presidente de la Audiencia, que, revocando la nota del Registrador, reputa subsanable el defecto.

ES INSCRIBIBLE LA ESCRITURA DE VENTA DE UN SOLAR OTORGADA POR EL AGENTE EJECUTIVO DE HACIENDA EN VIRTUD DE PROCEDIMIENTO DE APREMIO POR EXACCIÓN DE CONTRIBUCIÓN SOBRE LA RENTA, AUNQUE EL REGISTRADOR CONSIGNE EN SU NOTA DENEGATORIA QUE DICHO SOLAR FUÉ ADQUIRIDO POR EL EJECUTADO EN ESTADO DE CASADO A TÍTULO ONEROSO, SEGÚN EL REGISTRO, Y SE HAYA HECHO CONSTAR EN ÉSTE POR INSTANCIA Y CERTIFICACIÓN DE DEFUNCIÓN LA VARIACIÓN DEL REFERIDO ESTADO CIVIL POR FALLECIMIENTO DE LA ESPOSA DEL MISMO, TODA VEZ QUE EN EL MOMENTO PROCESAL OPORTUNO, NI EL REPETIDO EJECUTADO NI NINGÚN OTRO INTERESADO FORMULARON DE MANERA ADECUADA SU OPOSICIÓN, FUNDÁNDOLA EN EL CARÁCTER GANANCIAL QUE SE INVOCA DE LA FINCA, AL PRESENTARSE POR EL ADJUDICATARIO DE ELLA LA ESCRITURA AL PRINCIPIO RESEÑADA.

Resolución de 22 de febrero de 1946. "B. O." de 8 de junio.

Seguido expediente de apremio por la Recaudación de Contribuciones de Almería, conforme al vigente Estatuto de Recaudación, por falta de pago de la cantidad de 20.817,82 pesetas, importe de la contribución sobre la renta correspondiente al año 1941, más 4.350 pesetas de recargos y costas, contra don M. C. F., se embargó, como de la propiedad del apremiado, un solar situado en la calle de la Crónica, número 6, de la citada capital, adquirido, en unión de otra finca, por el deudor a título oneroso durante su matrimonio con doña I. F. C., disuelto por fallecimiento de ésta el 30 de septiembre de 1932; del embargo se tomó la oportuna anotación preventiva en el Registro de la Propiedad con fecha 15 de marzo de 1943, y, expedida certificación negativa de cargas de la finca, celebradas dos subastas públicas y terminado dicho procedimiento con la adjudicación de la misma al mejor postor, por escritura otorgada en Almería el 1.º de mayo

de 1943 ante el Notario de esta ciudad D. Manuel de Oña Rodríguez, el Recaudador auxiliar de Contribuciones e Impuestos del Estado de la zona de la capital, D. José Valencia Santana, vendió la referida finca a don A. R. G., por rebeldía del deudor, siendo desestimadas las reclamaciones que entabló este último contra dicho procedimiento ejecutivo ante la Delegación de Hacienda de Almería, el Tribunal Económico-Administrativo Provincial y el Tribunal Económico-Administrativo Central, según decisiones de 9 de junio de 1943, 3 de septiembre de 1943 y 15 de diciembre de 1944.

Presentada primera copia de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Almería, se extendió a continuación la siguiente nota: "Denegada la inscripción del título precedente, porque la finca que se anajena fué adquirida por el ejecutado en estado de casado a título oneroso, según resulta del Registro, habiéndose hecho constar en éste, por instancia y certificación de defunción presentada, la variación del referido estado civil por fallecimiento de doña I. F. C., esposa del ejecutado, sin formalizarse la liquidación de la sociedad conyugal, defecto insubsanable que no permite tomar anotación preventiva. No se practica tampoco operación alguna en cuanto a lo demás interesado por ser derivación de la transmisión de dominio que se deniega, no procediendo, en su virtud, dicha anotación preventiva."

Interpuesto recurso, la Dirección revoca el auto del Presidente de la Audiencia, que había confirmado la nota del Registrador, en méritos de la bien fundada y brillante doctrina siguiente:

Que el Agente ejecutivo que entabló el procedimiento de apremio contra don M. C. F., para el cobro de la cantidad adeudada por éste a la Hacienda en concepto de contribución sobre la renta, pudo y debió dirigirse precisamente, al tener que embargar bienes inmuebles, contra los que figuraban en aquel momento a nombre del titular responsable, ya que si el artículo 24 de la Ley Hipotecaria declara taxativamente que en el caso de procedimiento de apremio contra bienes determinados se sobreseerá el mismo en el instante en que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes figuran inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se sigue el procedimiento, de una manera implícita ordena que los mandamientos respectivos se anoten sobre los bienes y derechos reales inscritos a nombre del deudor ejecutado:

Que son de cargo de la sociedad de gananciales todas las deudas

y obligaciones contraídas durante el matrimonio por el marido, conforme a lo establecido en el número primero del artículo 1.408 del Código civil, y éste tiene especial importancia en la legislación relativa a la Contribución general sobre la Renta, puesto que el artículo 17 de la Ley de 20 de diciembre de 1932, según la nueva redacción que le dió el 54 de la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940, dispone que los ingresos pertenecientes a la sociedad conyugal se acumularán a los del cónyuge que tenga la administración legal de la misma y, aun en el supuesto de separación de bienes, a los del marido capaz, por lo que, si bien en el caso del presente recurso la cantidad reclamada por el Estado corresponde a un período contributivo posterior a la fecha en que, al parecer, tuvo lugar la disolución de la expresada sociedad, como aún no se había realizado la liquidación de ésta, debe estimarse, según declaró el Tribunal Supremo en la Sentencia de 24 de mayo de 1932, que mientras no esté demostrado que entre los cónyuges está liquidada o disuelta la sociedad conyugal, las deudas contraídas por el marido se presumen a cargo de la sociedad de gananciales:

Que los artículos 7.º a 13 de la Ley de Administración y Contabilidad de la Hacienda pública de 1.º de julio de 1911 fijan la tramitación que debe seguirse cuando en los procedimientos administrativos se opusieren reclamaciones en concepto de tercerías, o por otra acción de carácter civil, por persona que ninguna responsabilidad tenga para con la Hacienda pública en virtud de obligación o gestión propia o transmitida, y establecen los privilegios y medios que se conceden al Estado para el cobro de sus diferentes créditos, lo que está confirmado por la doctrina sostenida por esta Dirección General en sus Resoluciones de 20 de mayo y 24 de junio de 1944, la última de las cuales reconoce que el interesado "pudo y debió interponer la correspondiente tercería de dominio que autoriza el artículo 257 del vigente Estatuto de Recaudación, paralizando con ello el curso de las actuaciones, pero desde el momento en que permitió con su inactividad que las mismas continuasen...", es forzoso amparar el derecho privilegiado de la Hacienda y llevar hasta sus últimas consecuencias el procedimiento incoado":

Que el carácter legal del inmueble embargado debió acreditarse en tiempo oportuno por el deudor durante la tramitación del expediente de apremio, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo

de 6 de febrero de 1912, la cual declara que es doctrina reiteradamente sostenida, interpretando el artículo 9.º de la Ley de Enjuiciamiento civil, que para que cese en un pleito la representación del Procurador por muerte de su poderdante es preciso que este hecho se haga constar debidamente en los autos, siendo válidas mientras tanto las diligencias que en los mismos se practiquen, y que, igualmente, las personas interesadas en justificar que un menor ha llegado a la mayor edad han de apresurarse a hacerlo constar en los autos, por ser ellas las obligadas a conocer y manifestar tal circunstancia, no pudiendo, si no lo hicieren, invocar la nulidad de las actuaciones, pues ésta perjudicaría al otro litigante y sería contraria a los principios de equidad y de justicia, sin que, por otra parte, se opongán al embargo y ejecución de bienes los artículos del Código civil referentes a la manera en que procede liquidar la sociedad de gananciales ni los que señalan el modo y términos en que ha de hacerse la partición de la herencia:

Que el embargo de la finca vendida fué notificado al deudor el mismo día en que se verificó, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 151 del Estatuto de Recaudación, y que, asimismo, se le notificó la providencia en que posteriormente se acordó la enajenación del inmueble, según lo acredita su firma en el expediente, sin que ni él ni ningún otro interesado se preocuparan entonces, que era el momento procesal oportuno, de comparecer en debida forma y formular de manera adecuada su oposición, fundándola en el carácter ganancial del inmueble embargado que ahora se invoca y en no hallarse sujeto a las responsabilidades que se hacen efectivas, a fin de que la Hacienda pudiera entender sobre tales extremos:

Que, por el contrario, dejaron transcurrir todo el procedimiento ejecutivo y, terminado éste, pretendieron impedir la inscripción de la finca a favor del comprador, presentando en el Registro de la Propiedad una instancia y una partida de defunción de la esposa del deudor, acreditativas de haber variado la situación legal del titular de la sociedad de gananciales por estar la misma disuelta, y en dichos documentos está basada la decisión del Registrador, a pesar de que el asiento de presentación que ellos originaron, cancelado por haber transcurrido el plazo legal, no puede servir de fundamento a la calificación hipotecaria y carece de toda eficacia a tales efectos.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO,
Registrador de la Propiedad.