

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

CANCELACIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO,
OTORGADA POR UN APODERADO DEL COMITÉ DIRECTIVO DE DICHO
BANCO QUE ACTUABA DURANTE LA DOMINACIÓN MARXISTA POR
LA SUSPENSIÓN EN SUS FUNCIONES DE TODOS LOS ELEMENTOS,
DIRECTIVOS ANTERIORES.

Resolución de 8 de junio de 1945. "B. O." de 9 de septiembre.

En 3 de enero de 1936 determinada Sociedad recibió del Banco Hipotecario un préstamo de 283.000 pesetas, por término de cincuenta años, constituyendo hipoteca a favor del mismo sobre una casa sita en Madrid. Habiendo solicitado de dicho Banco la cancelación de la hipoteca previo abono de su importe, se practicó por aquél la liquidación de reembolso, que arrojó un saldo total de 326.963 pesetas 25 céntimos, cuyo pago fué efectuado por determinado señor el 11 de abril de 1936. En consecuencia de todo ello, el 18 de abril de 1938 compareció ante el Notario de Madrid D. Federico Fernández Ruiz un apoderado del Presidente del Comité Directivo del Banco Hipotecario de España y, por tanto, en representación de éste, según poder que al efecto le fué conferido, cuyo testimonio se inserta al final de la escritura relacionada y del que resulta fué un señor, "como Vicepresidente del Comité Directivo, en representación del Banco Hipotecario de España, fué autorizado para los fines del mandato, por acuerdo del Comité Directivo del propio Banco: que por consecuencia de la suspensión en sus funciones de todos los elementos directivos anteriores, fué nombrado con carácter transitorio, asumiendo todas las funciones que correspondían a los organismos suspensos, según dispuso el Decreto de 6 de agosto de 1936, publicado en la *Gaceta de Madrid* el 8 del mismo mes y año",

y confirió al apoderado al principio expresado, entre otras numerosas facultades, la de firmar la escritura de cancelación de hipoteca en los casos de reembolso de préstamos hipotecarios, cuyo apoderado, por virtud de tal facultad y en consecuencia de hallarse el Banco Hipotecario totalmente reintegrado del capital e intereses del préstamo relacionado, expedía el correspondiente recibo y carta de pago, daba por extinguido el derecho real de hipoteca y consentía que se cancelase.

Presentada dicha escritura en el Registro del Mediodía de Madrid, fué estampada a su pie la siguiente nota, fecha 18 de diciembre de 1944: "Denegada la inscripción del precedente documento, porque tanto el acto que comprende como el acuerdo que lo origina o de que dimana son nulos y sin valor ni eficacia conforme al Decreto-ley de 29 de diciembre de 1937".

Interpuesto recurso, la Dirección con revocación del auto presidencial y de la nota del Registrador, declara inscribible la escritura calificada;

Considerando que la dominación marxista produjo en los órdenes jurídico y económico gravísimas alteraciones y quebrantos, y el Poder legítimo, al mismo tiempo que liberaba el suelo patrio tuvo que enfrentarse desde el primer momento con la imperiosa necesidad de buscar remedios adecuados para salvar las difíciles situaciones planteadas, dictando para ello disposiciones enérgicas que, inspiradas en un principio por el supremo propósito de defender a todo trance la economía nacional, fueron gradualmente, a tenor de las necesidades sentidas, atenuándose, hasta que, felizmente terminada la guerra, pudieron abordarse en toda su complejidad, por medio de Leyes especiales, las soluciones de los problemas sólo resueltos, parcialmente;

Considerando que a este propósito defensivo antes citado responde el Decreto-ley de 29 de diciembre de 1937, cuyo artículo tercero declaró nulos y sin ningún valor los actos, decisiones o acuerdos de los Consejos, Comités, Directores, Apoderados y Administradores designados al amparo de disposiciones ilegales emanadas de los llamados Gobiernos que funcionaron en la época roja, así como los actos y contratos realizados o consentidos por tales ilegítimas representaciones, con la finalidad de impedir que se adueñaran los citados organismos de los patrimonios sociales, y sobre todo de los bienes radicantes en el extranjero, al amparo de las ficticias entidades que reemplazaban a las verdaderas personas jurídicas;

Considerando que sobre el alcance y eficacia que haya de darse al repetido Decreto versa exclusivamente este recurso, porque es el punto en el que centra el Registrador su calificación, y por lo tanto, habrá de ser examinado con la extensión y detenimiento que su importancia requiere;

Considerando que para aquilatar el valor que pueda tener en el caso discutido la referida disposición legal, es oportuno tener en cuenta los razonamientos siguientes: a), que, conforme ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 23 de diciembre de 1942, la misma radical amplitud de los términos empleados que no ha sido mantenida en disposiciones posteriores, y que como enérgica medida de prevención rebasa en cierto modo la finalidad principal perseguida, según se desprende del propio preámbulo y de los artículos primero y segundo, exige en caso de duda una interpretación restrictiva; b), que cuando se trata de aplicar este Decreto, siete años después de su promulgación, no puede desconocerse que tuvo una finalidad transitoria, que han cambiado radicalmente las circunstancias que lo motivaron, que han sido superadas las dificultades económicas derivadas de la inflación monetaria y que mantener en la actualidad su total vigencia entrañaría una grave perturbación; c), que a mayor abundamiento, leyes tan cualificadas como las de 7 de diciembre de 1939—reguladora del desbloqueo—, 5 de noviembre de 1940—denominada de contratación en zona roja—, y en general las relativas a moratorias y reposición de saldos, atenúan su rigorismo, y lejos de partir de la nulidad radical consignada en el mismo, presuponen la validez y eficacia de tales actos, aunque buscan en sus respectivos textos soluciones flexibles para paliar la gravedad de los daños producidos;

Considerando que sin necesidad de entrar en la discusión—porque este punto no ha sido planteado en la nota—de si es posible aplicar a un Comité directivo designado por el Gobierno y cuyo nombramiento se publicó en la *Gaceta de Madrid*, la teoría que regula la validez y eficacia respecto a las empresas, de los actos ejecutados por los gestores sin mandato nombrados bajo el dominio marxista, interesa poner de relieve que el perjuicio que haya podido causar a la entidad bancaria el pago en moneda depreciada y que fué aceptado por el Comité entonces en funciones directivas, tiene por verdadera causa la inflación que se produjo durante la dominación roja, y esta clase de perjuicios sólo encuentra su remedio adecuado en las revalorizaciones previstas en Le-

yes especiales para casos taxativos, y que no pueden ser objeto de ampliaciones extensivas, pues ello significaría olvidar—como tiene declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 1943—que los preceptos legales y la jurisprudencia que regulan las situaciones ordinarias de la vida contractual, sólo tienen aplicación supletoria o complementaria de la legislación especial que rige las situaciones anormales derivadas de una guerra civil, y si se admitieran, mediante una interpretación forzada del artículo 1.753 del Código civil y de la regla de enriquecimiento torticero, nuevos casos de revalorización de la moneda roja no incluidos en el texto de la Ley del Desbloqueo, se iría abiertamente contra el espíritu y alcance de la misma, bien claramente expresados en su preámbulo:

Considerando que el Banco Hipotecario de España, al amparo de la referida Ley de 7 de diciembre de 1939, pudo ejercitar, y al parecer ejercitó, las acciones concedidas para casos como el discutido, las cuales tendrán su desenvolvimiento adecuado en la jurisdicción especial y producirán, en el supuesto de prosperar, todos sus naturales efectos y consecuencias:

Considerando que la cancelación que ahora se trata de inscribir no perjudica la revisión que se haya intentado, pues el artículo 38 de la Ley tantas veces citada, y que encabeza el capítulo que trata de la revisión, presupone que el pago fué realizado con el fin de extinguir, amortizar o redimir el principal del préstamo; y el artículo 41, que determina los efectos que produce el acuerdo de revisión, preceptúa en su apartado c) que podrá renacer el derecho del acreedor con todas sus características, si bien subordinado a lo que se dispone en los apartados siguientes:

Considerando que esta Resolución, en definitiva, no prejuzga nada sobre la ejecución de la sentencia firme de revisión que en su día pudiera dictarse, bien se apoye en la no condición de tercero hipotecario del comprador del inmueble hipotecado, bien en que tenía conocimiento de los gravámenes hipotecarios por que fueron consignados en la parte expositiva de la escritura o en que se había reservado parte del precio para extinguirlos, o, en fin, en cualquier otra causa que los Tribunales ante quien se tramite el procedimiento correspondiente apreciarán debidamente, a fin de determinar la eficacia y alcance de su fallo.

No planteó el Registrador en su nota el punto acaso neurálgico de la cuestión, esto es, el referente a la posibilidad de aplicar a un Comité directivo designado por el Gobierno y cuyo nombramiento se publicó en la *Gaceta de Madrid*, la teoría que regula la validez y eficacia respecto a las empresas de los actos ejecutados por los gestores sin mandato nombrados bajo el dominio marxista.

Y sobre lo que indica al respecto el Centro Directivo, interesa recordar las palabras con que finalizó la Conferencia que sobre dicho tema dió el 21 de abril de 1941 en el Colegio Notarial de Barcelona D. Rafael Núñez Lagos—Notario de rara y original cultura—: “Toda la caducidad y prescripción de derechos—expresa—, todos los beneficios concedidos al tercero, adquirente a título oneroso por la Ley Hipotecaria o por la posesión de buena fe, todos los privilegios de los títulos de crédito, buscan antes que la equidad individualizada la seguridad del tráfico, la estabilidad de las relaciones económicas y jurídicas y la protección a los terceros que contratan basados en apariencias o presunciones legitimadoras. Es preferible que padezca la equidad a que se perturbe la estabilidad jurídica...”

RESTO DE FINCA PRIMITIVA O MATRIZ.—UNA BUENA PRÁCTICA NOTARIAL ACONSEJA LA DESCRIPCIÓN HIPOTECARIA, NO SÓLO DE LA PARTE SEGREGADA, SINO DEL EXPRESADO RESTO DE FINCA MATRIZ O PRIMITIVA.

Resolución de 20 de junio de 1945 “B. O.” de 22 de septiembre

Ante el Notario de Jerez de la Frontera D. Francisco González Bautista, se otorgó una escritura de partición, por la que — entre otras — se adjudicaba a los dos herederos una participación en una finca, respecto de la cual, es decir, de la finca, después de describirse, se añadía: “En la fecha en que la adquirió el hijo del causante tenía una cabida de 4 hectáreas, 80 áreas y 86 centiáreas; mas como dicho hijo enajenó de tal finca, segregándola, una porción de 1 hectárea, 54 áreas y 28 centiáreas, quedó reducida a una cabida de 3 hectáreas, 26 áreas y 58 centiáreas, si bien según los asientos del Registro tiene 3 hectáreas, 7 áreas, 58 centiáreas.

Presentada primera copia de dicha escritura en el Registro de Jerez

de la Frontera, se suspendió en cuanto a la citada participación de finca, "porque estando reducida su primitiva superficie en virtud de la segregación que el título relaciona, se describe con los linderos que tenía antes de la misma".

Entablado recurso por el interesado, la Dirección ratifica el auto presidencial y nota del Registrador, declarando "que si bien ha de reconocerse que la aplicación de los artículos 59 y 60 del Reglamento hipotecario, en el sentido de describir con todo rigor solamente la parte que se separe o segregue de una finca, haciendo breve mención de esta circunstancia, al margen de la inscripción antigua, puede engendrar situaciones parecidas a la examinada, que es necesario aclarar en tiempo oportuno para poner el Registro en consonancia con la realidad jurídica y favorecer la identificación de los asientos con las superficies deslindadas formalmente, para conseguir tal objeto, una buena práctica notarial aconseja la descripción hipotecaria, no sólo de la parte segregada, sino del resto de la finca primitiva, sin perjuicio de que en el Registro se extienda la nota reglamentaria en términos claros y precisos".

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA.

Resolución de 12 de julio de 1945. "B. O." de 27 de septiembre.

Ante el Notario de Antequera, D. Rafael García Reparaz, se otorgó escritura en la que se expuso y resulta: 1.º Que once años antes se había otorgado otra por los comparecientes, mediante la cual y en garantía de un préstamo de 30.000 pesetas, por plazo de seis años y al 7 por 100 de interés, uno de aquéllos hipotecó al otro determinada finca. 2.º Que por fallecimiento de la esposa del deudor, al practicar la partición de sus bienes, la finca hipotecada fué dividida en tres, que fueron adjudicadas al viudo, que las inscribió. 3.º Que de estas nuevas fincas se segregaron diversas parcelas, que fueron vendidas a distintos compradores. 4.º Que, como consecuencia de las segregaciones practicadas, quedaban como restos de fincas otras que se describían. 5.º Que el propietario agrupaba las fincas que eran restos después de practicadas las segregaciones para constituir otra nueva, que asimismo se describe. 6.º Y final, que por todo lo expuesto, la acreedora declaraba liberadas

de la hipoteca las porciones de la primitiva finca hipotecada, y estimando suficiente la nueva finca descrita, sobre ella continuaria pesando íntegramente la hipoteca.

Presentado el documento en el Registro del partido, se inscribió en cuanto a las segregaciones, descripciones de restos y unificaciones de fincas, practicándose igualmente las cancelaciones de hipoteca respecto a las fincas segregadas. Suspendiéndose por lo que se refiere a la hipoteca "por no quedar ésta constituida o concretarse sobre el resto de la finca, como erróneamente se dice en la escritura, pues por las diferentes segregaciones practicadas, las que, después de constituir nuevas fincas se agrupan, formando nueva finca hipotecaria en el Registro, ha desaparecido hipotecariamente la primitiva finca, y estando el plazo de la hipoteca vencido, se omite en el documento objeto de calificación la duración o plazo y demás condiciones de la obligación, requisitos necesarios para verificar con el consentimiento que ha prestado la acreedora, la inscripción de la hipoteca en la nueva finca formada."

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección, confirmando el auto apelado, revoca la nota del Registrador.

Considerando que el único problema a dilucidar en este recurso consiste en determinar si puede reputarse subsistente la hipoteca sobre la nueva finca, constituida después de practicadas todas las operaciones a que la escritura hace referencia, y que son: *a*). división de la primitiva finca hipotecada en tres. *b*). de estas nuevas fincas se segregaron diversas parcelas, que fueron vendidas a distintos compradores: *c*). descripción de los restos de fincas que quedaron como consecuencia de las segregaciones practicadas, y *d*). agrupación de las fincas-restos para formar otra nueva.

Considerando que sobre esta nueva finca—denominada resto en la escritura—, sin duda para designar así la resultante después de efectuadas todas las operaciones antes aludidas, conviene la acreedora que continuará pesando la hipoteca, y cualquiera que sea la denominación que se adopte para designarla (resto, nueva finca o finca agrupada), es indudable que no pueden surgir dudas acerca de su identidad, porque en la propia escritura se especifica que la hipoteca continuará gravando la finca a que hace referencia el apartado 11, en el cual se describe con todos los requisitos necesarios la nueva finca resultante de la agrupación;

Considerando que el principio de la indivisibilidad de la hipoteca

consagrado en nuestra legislación hipotecaria puede sufrir atenuaciones al permitir a las partes el artículo 123 de la Ley que renuncien a las consecuencias que del mismo se derivan, y como en todo momento es facultad del acreedor limitar objetivamente su garantía a la finca o fincas resultantes de la división, su voluntad, claramente manifestada en este sentido, no debe encontrar obstáculos y sí producir sus naturales efectos y consecuencias, sobre todo cuando por la inexistencia de terceros hipotecarios se eliminan los graves riesgos que puede entrañar la conducta del acreedor, al centrar toda la responsabilidad dimanante de la hipoteca en un solo trozo de la finca, sobre el que pudieran existir otros gravámenes hipotecarios que se verían notoriamente afectados por tal determinación:

Considerando que, según ha declarado este Centro directivo en Resolución de 23 de febrero de 1929, "el acto en cuya virtud se transmite una finca como libre de cargas por prestar el acreedor su consentimiento a la liberación no implica la constitución de una hipoteca sobre el resto de finca que sigue gravada, y así lo admite la práctica notarial cotidiana al conceder plenos poderes al acreedor hipotecario para que cancele la responsabilidad de una finca que, con otras varias, resultado de la división de un antiguo predio, garantiza en cierto modo solidariamente el primitivo crédito", doctrina de exacta aplicación al caso discutido, porque si bien en la escritura de venta que motivó dicha Resolución compareció el acreedor, que era quien compraba la finca segregada, para consentir que la hipoteca continuara gravando el resto de la finca después de practicadas las segregaciones, y en el caso ahora discutido el consentimiento se ha prestado con posterioridad a las ventas efectuadas, la finalidad perseguida es idéntica y debe producir en uno y otro caso análogos efectos, como lo corrobora la propia nota recurrida que al señalar las operaciones realizadas enumera la de: "cancelación de la hipoteca respecto a las fincas segregadas";

Considerando que el criterio sustentado por el Registrador de que estando vencido el plazo de la hipoteca se omite en la escritura su duración y demás condiciones de la obligación, y ello impide su inscripción, no puede ser mantenido por los razonamientos siguientes: Primero, porque se estima extinguido el gravamen cuando en realidad sólo se ha concretado su afección en un inmueble determinado, con el expreso consentimiento del acreedor; segundo, porque aun estando vencido el plazo para reclamar el crédito, tal circunstancia no impide que la

obligación y el derecho real de garantía sigan vigentes, y que a instancia de la parte interesada se pongan en juego cuantos resortes le confieren, para resarcirse del capital prestado; y tercero, porque el artículo 59 del Reglamento hipotecario, que en su párrafo segundo regula el supuesto de agrupación de fincas, exige que en la nueva inscripción se expresen, juntamente con la procedencia de las mismas, los gravámenes que tuvieren con anterioridad, y resulta incuestionable que no, habiéndose cancelado la hipoteca, respecto de los trozos agrupados, tal gravamen deberá reputarse subsistente en la nueva finca formada.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.