

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

EL HECHO DE LA INSCRIPCIÓN DE UN DOCUMENTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NO IMPIDE QUE EL NOTARIO PUEDA, CON POSTERIORIDAD, INTERPONER EL CORRESPONDIENTE RECURSO GUBERNATIVO PARA SALVAR SU DECORO Y PRESTIGIO PROFESIONAL, SÓLO A LOS EFECTOS DE QUE SE DECLARE QUE LA ESCRITURA SE HALLA EXTENDIDA CON ARREGLO A LAS PRESCRIPCIONES Y FORMALIDADES LEGALES.

Resolución de 15 de enero de 1944. "B. O." de 27 de febrero.

Ante el Notario de Guecho, don Juan Mantilla Aguirre, se otorgó el 28 de mayo de 1942 una escritura de compraventa por la que cuatro señores y los herederos de otra señora vendían a otros dos el pleno dominio de 11 dozayas partes de una finca; solicitándose en la misma escritura la inscripción del derecho hereditario de la tercera parte indivisa de la finca que se vendía a favor de los indicados herederos vendedores —que eran cuatro—por óbito intestato de su madre, a cuyo efecto el Notario hacía constar en la repetida escritura que acompañaba a ella testimonio notarial del testimonio judicial del auto de declaración de herederos.

Presentada la escritura en el Registro de Bilbao se suspendió su inscripción porque el testimonio notarial del auto de declaración de herederos no se considera título suficiente para la inscripción que se solicita, referente al derecho hereditario de los cuatro hijos, a tenor de los arts. 3.^º y 21 de la Ley Hipotecaria y 71 de su Reglamento, y Resolución de 31 de diciembre de 1892.

Posteriormente se presentó en el Registro, por el oficial de la No-

taría, el testimonio judicial del mencionado auto, extendiéndose la inscripción.

Pero interpuesto recurso por el Notario autorizante, por entender que la nota calificadora perjudica a su honorabilidad y crédito profesional, ya que él consideraba en la escritura que es suficiente para obtener la inscripción del derecho hereditario la presentación en el Registro de un testimonio notarial del testimonio judicial del auto de declaración de herederos abintestatos, sin que sea forzosamente necesaria la aportación de éste último, la Dirección, confirmado el auto del Presidente de la Audiencia que ordenó al Registrador emitiese el oportuno informe sobre el fondo del asunto, que dicho funcionario omitió basándose en que el Notario había perdido su personalidad para recurrir por haber aceptado la calificación presentando, dentro del término legal para subsanar los defectos del título, el testimonio judicial del auto de declaración de herederos abintestato, ha declarado—en síntesis—lo que expresado queda en el encabezamiento, añadiendo que el interesante tema relativo a la diferencia que existe entre la inscripción del derecho hereditario en abstracto y la inscripción de la transferencia concreta o adjudicación de una finca o participación en la misma a favor de varios herederos, así como la fijación de los documentos o títulos necesarios para efectuar las operaciones respectivas, plantean problemas de gran trascendencia que sólo podrán ser formalmente discutidos cuando se haya dictado por el Presidente de la Audiencia Territorial el auto correspondiente.

LOS ASIENTOS DEL REGISTRO SE HALLAN BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES Y PRODUCEN TODOS SUS EFECTOS NO SÓLO EN CUANTO AL CONTENIDO GLOBAL DE LAS INSCRIPCIONES, SINO TAMBIÉN RESPECTO DE LOS PARTICULARES QUE PUDIERAN ACREDITAR LOS DERECHOS DE TERCERAS PERSONAS, MIENTRAS NO SE DECLARE SU NULIDAD, SE DECRETE LA CADUCIDAD DE LAS MENCIIONES O SE RECTIFIQUE EL ASIENTO.

Resolución de 22 de enero de 1944. "B. O." de 3 de marzo.

Don G. de P. falleció bajo testamento cerrado, en el que dispuso lo siguiente: "Usando de la facultad que me conceden las leyes, mejoró

en el tercio y el remanente del quinto de todos mis bienes a mi hija, la señora doña A. de P. y a uno o más de sus hijos en la forma siguiente: La mejora la disfrutarán primeramente dicha señora, mi hija, "en usufructo" por todos los días de su vida, y después de su muerte pasará a sus dos hijos mayores, don F. y doña M., "en plena propiedad" por iguales partes, pero si alguno de estos dos falleciese sin descendientes legítimos, su parte acrecerá al otro, y si ambos, mis nietos, don F. y doña M. fallecieren sin descendientes legítimos, la mejora del tercio y remanente del quinto pasará en plena propiedad a todos los demás hijos y descendientes legítimos de mi hija doña A. por el orden legal de las estirpes."

Practicada la partición de bienes de don G. de P., se formaron a su hija, doña A., tres hijuelas: Una para pago de deudas; otra, para pago de su legítima, y la tercera, por la mejora en usufructo con que fué favorecida por su padre con el fin de "que a su muerte pasen los bienes que la constituyan a sus hijos don F. y doña M., con derecho de acrecer en el caso de fallecer sin sucesión legítima, y en el caso de que ambos fallecieran sin tal sucesión, corresponderá esta mejora, en cuanto a la nuda propiedad, y después de la extinción del usufructo, en cuanto al pleno dominio, a todos los demás hijos y descendientes de dicha señora"; habiendo sido adjudicada a ésta, entre otras fincas, la hacienda denominada "Atalaya Alta" o "Compañía" en nuda propiedad, "condicionalmente hasta que tengan los dos hermanos sucesión, como se ha indicado", según consta en la correspondiente inscripción que se practicó en el Registro de la Propiedad de Carmona.

Efectuada la división de los bienes integrantes de la mejora entre los dos hermanos, mediante escritura al efecto, se hizo constar en la misma "que están persuadidos dichos interesados de que son ya dueños absolutos por mitad e iguales partes de los inmuebles objeto de la expresada mejora, sin que ese dominio pleno tenga ya, según dicen, ninguna restricción ni limitación"; inscribiéndose a nombre de don F. la expresada finca, sin perjuicio de las condiciones con que tuvo lugar la mejora hecha por don G. de P.

Por nota al margen de la inscripción arriba citada se consignó que "habiendo fallecido doña A. de P., se ha consolidado el usufructo que gozó de la finca de este número con la nuda propiedad en cuanto a la mitad de la misma en don F. G., sin perjuicio de las condiciones con que tuvo lugar la adquisición".

Y por escritura de 24 de noviembre de 1939, de la cual dió fe en Sevilla el Notario don Fulgencio Echaide, vendió don F. G. una parcela de tierra plantada de olivos, segregada de la hacienda "Atalaya Alta" o "Compañía", a don J. P. L. por el precio de mil pesetas, estipulándose que "como la finca la adquiere el comprador para realizar obras y construcciones en ella y para el servicio de otra finca de su propiedad, le es imprescindible que su dominio sobre la misma no quede sometido a condición resolutoria ni sustituciones de especie alguna, por lo cual es condición esencial del contrato que tal finca se inscriba a nombre del comprador libre de dichas restricciones, pues en el caso de que la inscripción tratase de condicionarse procederá su denegación, ya que los contratantes establecen la inscripción bajo las condiciones dichas como esencial para el contrato presente".

Presentada primera copia de esta escritura de compraventa en el Registro de Carmona, se puso por su titular la siguiente nota: "No admitida la inscripción libre de restricciones que se pretende en el presente documento porque la finca total de donde procede, la que es objeto de aquél, figura inscrita a favor del transmitente "sin perjuicio de las condiciones con que tuvo lugar la citada mejora hecha por don G. de P.", cuyas condiciones se desprenden de lo consignado en el testamento de dicho señor que aparecen en la inscripción correspondiente."

Interpuesto recurso, la Dirección, ratificando el auto del Presidente de la Audiencia, confirmatorio de la nota recurrida, ha declarado, a más de lo que figura en el encuadramiento, lo siguiente:

Que para calificar el poder dispositivo del vendedor en relación con el pacto establecido por los otorgantes de la escritura como "condición esencial" del contrato, y según el cual la eficacia de la venta estará subordinada al hecho de que la inscripción correspondiente se efectúe sin "condiciones resolutorias ni sustituciones" de cualquier clase que sean y especialmente de las que pudieran dimanar del testamento del abuelo del transferente, hay que cotejar los términos precisos empleados en el documento, que el recurrente trata de inscribir en forma determinada, con las expresiones consignadas en los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad de Carmona.

Que la cláusula testamentaria inserta en el primer Resultando fué reflejada en dicho Registro con frases que se copiaron en la nota impugnada, las cuales dimanan de la escritura particional de la herencia

del abuelo del vendedor; y, de acuerdo con estos antecedentes, en la certificación literal acompañada al escrito de interposición del recurso consta que el acta de inscripción se redactó en los siguientes términos: "en su consecuencia, doña A. de P. inscribe el usufructo de esta finca y de otras 36 más durante su vida y don F. y doña M. G. inscriben la nuda propiedad de las fincas condicionalmente hasta que tengan sucesión como se ha indicado"; y, además, se hizo la misma salvedad en las notas marginales de consolidación del usufructo con la nuda propiedad por fallecimiento de doña A.

Que aunque pudo discutirse y resolverse al tiempo de ser autorizada la mencionada escritura particional, el problema de si el llamamiento de los demás hijos y descendientes del causante había de referirse exclusivamente al momento de la muerte de la usufructuaria, y, en el supuesto de que se hubiera aceptado este criterio, la institución provocaría los efectos de una sustitución parecida a la vulgar (es decir, premuerto a la usufructuaria uno de los dos hermanos primamente designados sería llamado el supérstite, y si ambos hubiesen fallecido sin dejar sucesión, antes que su madre, el llamamiento sería a favor de los demás hijos y descendientes que existiesen al óbito de ésta), es lo cierto que en la inscripción practicada en el Registro de la Propiedad de Carmona aparece decidido el problema aludido en cuanto resulta previsto no sólo el caso de morir ambos hijos mientras subsistiese el usufructo, sino también el caso acaecido en que su fallecimiento ocurriese después de la extinción del usufructo por la muerte de la madre, pues con la mira puesta en ambas hipótesis se inscribió condicionalmente a favor de los mismos la nuda propiedad.

Que por hallarse los asientos del Registro bajo la salvaguarda de los Tribunales y producir todos sus efectos no sólo en cuanto al contenido global de las inscripciones sino también respecto de los particulares que pudieran acreditar los derechos de terceras personas, mientras no se declare su nulidad, se decrete la caducidad de las menciones o se rectifique el asiento, ha de adaptarse la resolución del recurso al contenido de los hasta ahora practicados.

Y que si el vendedor estimare que, por lo que se refiere al caso discutido, se ha padecido una equivocación al efectuar la inscripción a su favor, lo procedente será no prescindir del contenido del asiento, sino instar la nulidad o rectificación del mismo conforme a las normas legales; y mientras no se siga tal procedimiento, el artículo 51 del

Reglamento Hipotecario será un obstáculo que se opondrá a la tesis del recurrente.

En el tercero de los transcritos considerandos recoge el Centro Directivo—en síntesis, como todas las suyas, insuperable—la cuestión batallona o problema que con habilidad y maestría plantea el recurrente referente a la eficacia y proyección de la cláusula testamentaria del causante, resolviendo que “como en el Registro de la Propiedad de Carmona aparece decidido el problema aludido en cuanto resulta previsto no sólo el caso de morir ambos hijos mientras subsistiese el usufructo, sino también el caso acaecido de que su fallecimiento ocurriese después de la extinción del usufructo por la muerte de la madre, pues, con la mira puesta en ambas hipótesis, se inscribió a favor de los hijos condicionalmente la nuda propiedad y los asientos practicados se hallan bajo la salvaguarda de los Tribunales, si el vendedor estimare que se ha padecido una equivocación al efectuarlos, lo procedente es instar su nulidad o rectificación; lo que estimamos de irreprochable lógica y consecuencia hipotecaria.

OMISIÓN DE CÉDULAS PERSONALES. FALTA DE CONSIGNACIÓN EN EL AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS DE LA CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO DE LA JUNTA DEL COLEGIO NOTARIAL, CONFORME AL DECRETO DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1936. POSIBLE INCORRECION DE LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS AL DECLARAR TALES EN ELLA A LOS SOBRINOS DEL CAUSANTE EN VEZ DE AL PADRE DE LOS MISMOS, FALLECIDO CON POSTERIORIDAD A AQUÉL. ¿EXISTE INFRACCÓN DEL PÁRRAFO 8.^º DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA AL ADJUDICAR A UN SOLO HEREDERO PARA SU VENTA UNA FINCA YA ENAJENADA POR EL CAUSANTE, TODA VEZ QUE SE OMITE EN EL DOCUMENTO PARTICIONAL LA EXISTENCIA DEL QUE PRUEBE LA VENTA EFECTUADA POR EL CAUSANTE, PRECIO, FECHA Y DEMAS CIRCUNSTANCIAS DEL EN QUE SE EFECTUÓ DICHA VENTA?

Resolución de 4 de febrero de 1944. "B. O." de 17 de marzo.

Dos hermanos fueron asesinados por las hordas marxistas, los días 5 y 6 de agosto, respectivamente, de 1936, ambos sin otorgar

testamento, el primero soltero y el segundo casado, dejando este último viuda y cinco hijos, la cual, después de hacer constar que no existían bienes en la sociedad conyugal y que renunciaba a los gananciales y cuota legal usufructuaria de los bienes que en lo sucesivo pudiesen aparecer, procedió, en nombre de sus hijos y en unión de otros dos hermanos de los fallecidos, a practicar las operaciones divisorias de ambos, resultando del inventario de bienes del primer fallecido, o sea el soltero, una finca que se adjudicó a uno de los herederos para que otorgase la correspondiente escritura al comprador de ella, toda vez que figuraba vendida por el causante.

Se acompañó la declaración de herederos del expresado primer causante a favor de los dos hermanos sobrevivientes del mismo y de los hijos del otro hermano, también asesinado, los cuales heredarían por estirpes, no insertándose en el mismo la certificación del Secretario de la Junta del Colegio Notarial.

Presentado el cuaderno de particiones acumuladas, que fué protocolizado por escritura otorgada en Archidona, ante el Notario D. Luis Cárdenas, en el Registro de Antequera, fué rechazada la inscripción de la finca antes expresada por los cuatro defectos que, en extracto, aparecen en las líneas del encabezamiento.

Entablado recurso por el Notario autorizante, la Dirección confirma el auto apelado, que revoca la nota del Registrador, y declara que la escritura se halla extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, justificándose en cuanto al primer defecto, por las circunstancias trágicas del caso, por haberse suprimido por la Ley de 19 de enero de 1943 el impuesto de Cédulas personales y, en fin, porque existen otros elementos, como el auto de declaración de herederos, que permiten aclarar las sospechas que pudieran abrigarse respecto de la verdadera personalidad de los interesados. En cuanto al segundo, que como el Decreto al principio citado exigía, además de la certificación del Colegio Notarial, la del Registro de Actos de Ultima Voluntad, que funcionaba en la Comisión de Justicia de la Junta Técnica de Burgos, y éste se acompañaba, bastaba a los efectos del caso. En cuanto al tercero, que las declaraciones de herederos se hallaban bajo el amparo y salvaguarda de la autoridad que los dictó y que, según reiterada jurisprudencia de este Centro, las facultades calificadoras de los Registradores, tratándose de documentos judiciales, están limitadas a la competencia del Tribunal y a la congruencia del man-

dato con la naturaleza del juicio y de los trámites seguidos para su resolución. Y, finalmente, respecto al último defecto, que cualquiera que sea la posición adoptada en materia de adjudicaciones de bienes hechas en las operaciones particionales de una herencia—materia cuidadosamente distinguida por este Centro según las hipótesis—, han de reconocerse a los herederos amplias facultades para distribuir el caudal de la manera que estimen conveniente y para formalizar las transmisiones de bienes llevadas a cabo por el causante con deficiente titulación, pues de esta manera cumplen las obligaciones del mismo y contribuyen a la debida concordancia entre el estado jurídico de las fincas y las declaraciones del Registro; que desde el momento que todos los interesados en la partición reconocen la certeza de la venta y consienten en que se formalice por la persona a quien se adjudica el inmueble, el Registrador no debe indagar los pormenores, circunstancias y condiciones bajo las cuales el causante llevó a cabo la transmisión, que aparece como causa jurídica de una obligación por nadie puesta en duda; y que la aplicación del párrafo 8.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria no encaja en el caso discutido, porque, lejos de pretenderse ahorrar una inscripción, se busca precisamente llevarla a cabo en la persona de uno de los herederos, que, como titular de disposición según el Registro, podrá formalizar la enajenación en cierto modo consumada en vida del causante, pero en la actualidad pendiente del otorgamiento de un título que en su día será objeto de la debida calificación.

G. CÁNOVAS COUTIÑO,
Registrador de la Propiedad.