

## Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

MANDATO. EL CONFERIDO A DETERMINADA PERSONA PARA QUE PERCIBA Y COBRE CRÉDITOS—OTORGANDO CONSIGUIENTEMENTE CARTAS DE PAGO Y CANCELACIONES DE HIPOTECAS—QUE SE ADEUDAN A UNA TESTAMENTARÍA, NO ES SUFICIENTE PARA CANCELAR EL CRÉDITO HIPOTECARIO ADJUDICADO AL MANDANTE EN LA ESCRITURA PARTICIONAL O DE DIVISIÓN DE DICHA HERENCIA.

*Resolución de 14 de febrero de 1941 (B. O. de 24 de febrero).*

En la escritura autorizada por el Notario D. Juan María Merino García en Cazalla de la Sierra, a 2 de noviembre de 1933, D. Antonio Sánchez Hiraldo, como mandatario especial de D. Domingo González Ruiz, según escritura de poder otorgada en Sevilla ante el Notario don Francisco Felipe Duque Rincón el 16 de octubre de 1930, hizo constar: que D. Manuel González Robledo tenía un crédito hipotecario de pesetas 12.500, que por su fallecimiento se le adjudicó al mandante, don Domingo González Ruiz, por escritura particional ante el mismo Notario Sr. Merino García, fecha 18 de junio de 1931; que el Sr. González Ruiz, según manifestaba el mandatario, había recibido el importe del referido crédito de la deudora, doña Emilia Cornello Martín, que lo era solidariamente con su marido, y que, en su consecuencia y haciendo uso del poder que el Notario autorizante tenía a la vista, daba carta de pago del relacionado crédito, cancelando la hipoteca constituida sobre una casa en la calle del Clavel, número 6, de la expresada ciudad de Cazalla de la Sierra.

En la referida escritura de mandato, fecha 16 de octubre de 1930, D. Domingo González Ruiz, en unión de sus hermanos doña Susana y don Emilio, "confieren poder especial, amplio y tan bastante como en

Derécho se requiera, a favor de D. Antonio Sánchez Hiraldo, para que, en nombre de los mandantes, intervenga en todas las operaciones de la testamentaria de su tío carnal D. Manuel González Robledo, formalice inventario, avalúo, división y adjudicación de bienes entre los herederos, y reclame, perciba y cobre cuantos créditos se adeudan a la testamentaria por cualquier concepto, dando de todo ello recibos y cartas de pago, así como cancelando las oportunas hipotecas”.

Presentadas primeras copias de las relacionadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, fué puesta por su titular, en la de cancelación, la siguiente nota:

“Denegada la cancelación que se comprende en el documento que antecede por el defecto insubsanable de que, habiéndose adjudicado el crédito hipotecario por título definitivo de partición a D. Domingo González Ruiz, en los límites del mandato especial concedido al señor Sánchez Hiraldo para bienes de la testamentaria, no está comprendida la representación para bienes que han entrado después en el patrimonio individual del poderdante, por tratarse de un mandato especial y cualificado. Y suspendida la afección de la finca por la Contribución de Utilidades porque figura inscrita a nombre de los deudores, y en el escrito sólo firma la Sra. Cornello. No procede, por el primer defecto, anotación preventiva.”

La Dirección, confirmando el auto apelado, que ratificó la nota del Registrador, y por lo que respecta al primer defecto, de naturaleza insubsanable, señalado por éste, único impugnado por el Notario recurrente, ha expuesto lo que sigue a continuación:

Que el efecto inmediato favorable o adverso de la declaración de voluntad que el representante emite o recibe en nombre del representado sólo se produce si aquél tenía poder de representación y cobró dentro de los límites del mismo: atendiendo, por ello, principalmente a la naturaleza de las facultades concedidas y a los bienes que constituyen su objeto, en interpretación estricta, como tiene declarado el Tribunal Supremo y esta Dirección General en sus Sentencias y Resoluciones.

Y que si la extensión del poder es un problema de interpretación de voluntad, teniendo como objeto fundamental el conferido a don Antonio Sánchez Hiraldo la formalización de la testamentaria de don Manuel González Robledo, es evidente que otorgada la escritura participacional e inscrito el crédito hipotecario a favor del mandante, por haberse llevado a cabo el negocio, el mandatario carecía de facultades para

la cancelación, porque si la relación jurídica básica entre el poderdante y el apoderado se extingue al término de ella, hay que admitir que el apoderamiento se limita al cumplimiento de la misma.

(Pueden consultarse las Resoluciones de 30 de diciembre de 1931, 7 de junio de 1932 y 29 de marzo de 1935.)

ADJUDICACIÓN EN PAGO PARCIAL DE DEUDA. ENVOLVIENDO ÉSTA UNA MODALIDAD DE PAGO QUE EXTINGUE LA OBLIGACIÓN PRIMITIVA EN LA MEDIDA DE LA ESTIMACIÓN QUE SE ATRIBUYA A LO QUE SE ENTREGA, NO ES BASTANTE PARA SU DETERMINACIÓN LA SOLA EXPRESIÓN DEL VALOR DE LAS PARTICIPACIONES DE FINCAS QUE SE ADJUDICAN, DESDE EL MOMENTO QUE NO SE FIJÓ EL IMPORTE DE LA OBLIGACIÓN PRIMITIVA. QUE HACE LAS VECES DE PRECIO, NI LA PARTE QUE QUEDA EXTINGUIDA, NI LA QUE QUEDA PENDIENTE.

*Resolución de 7 de febrero de 1941 (B. O. de 26 de febrero).*

Por escritura otorgada en Bilbao a 17 de diciembre de 1935, ante su Notario D. Manuel María Gaitero, comparecieron los hermanos don Julio, doña Dolores y D. José Lecue Saracho, y después de exponer el primero ser dueño de determinadas participaciones indivisas en tres fincas que se describían, valorándose las referidas participaciones en pesetas 18.750, 6.250 y 23.166,66, respectivamente, y de manifestar que tenía contraída una deuda con los segundos al fallecimiento de doña Eugenia Saracho, madre de los comparecientes, deseando reducirla en lo posible, les adjudica por mitad dichas participaciones "para pago parcial de deuda de mayor suma"; aceptando doña Dolores y D. José Lecue la "adjudicación parcial en pago de mayor deuda, reservándose el derecho a exigir en su día el pago del resto".

Presentada primera copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valmaseda, fué puesta por el Registrador la siguiente nota:

"Suspendida la inscripción del precedente documento por no expresar el precio de transmisión, que es requisito necesario en las adjudicaciones en pago. El documento no indica que el valor señalado a las participaciones transmitidas sea el precio de la adjudicación, ni tampoco se deduce ese precio en relación al importe de la deuda, puesto que no se expresa la cuantía total de ella ni la que continúa subsistiendo después de la transmisión. Considero el defecto de naturaleza subsanable."

Interpuesto recurso gubernativo contra la calificación anterior por el Notario autorizante de la escritura, al efecto de que se declarase la misma extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, la Dirección, confirmando el auto apelado, ratificatorio en un todo de la nota consignada por el Registrador, ha declarado lo siguiente:

Que ya sea la adjudicación en pago una compraventa con precio anticipado o una cesión de bienes para liberar una deuda que uno de los contratantes tiene en favor de otro, siempre será un contrato con causa onerosa, traslativo de dominio, mediante el cual una o varias fincas o participaciones de las mismas, comprendidas en el patrimonio del adjudicante, son transferidas al adjudicatario o adjudicatarios a título singular, sirviendo de contraprestación a derechos reconocidos con anterioridad y extinguiendo la obligación primitiva por el importe de los bienes adjudicados.

Que envolviendo la adjudicación una modalidad de pago que, como queda dicho, extingue la obligación primitiva en la medida de la estimación que se atribuya a lo que se entrega, no es bastante para su determinación la sola expresión del valor de las participaciones de fincas que se adjudican en la exposición de la escritura, dada la carencia de elementos a que poder referirla para que conste claramente la conformidad de acreedores y deudor en la equivalencia de dichas participaciones con la obligación preexistente.

Y, por último, que estando conforme el Notario recurrente en la necesidad de un precio cierto, aunque lo estime determinado con la expresión del valor referido, desde el momento que no se fijó el importe de la obligación primitiva, que hace las veces de precio, ni la parte que queda extinguida, ni la que queda pendiente, no es posible llegar a tal certeza por falta de circunstancias a que poder referir la intención de los contratantes en ese esencial extremo del contrato.

(Pueden consultarse las Resoluciones de 19 de noviembre de 1935 y 10 de octubre de 1907 y Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de enero de 1915.)

MENCIONES DE DERECHOS. LOS ASÍ CONSIGNADOS EN LOS ASIENTOS DEL REGÍSTRO NO PUEDEN EXTINGUIRSE SIN EL CONSENTIMIENTO DE LAS PERSONAS FAVORECIDAS, PRESTADO VOLUNTARIO O FORZOSAMENTE, MEDIANTE LOS DOCUMENTOS Y FORMALIDADES EXIGIDAS PARA LAS CANCELACIONES. EL REGISTRADOR NO TIENE FACULTADES PARA VOLVER A CALIFICAR LA LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE HAYAN SIDO YA REGISTRADOS.

*Resolución de 22 de febrero de 1941 (B. O. de 9 de marzo).*

Don José María Arévalo Agustín presentó instancia en el Registro de la Propiedad de Occidente, de Madrid, fecha 15 de febrero de 1940, en la que hacía constar: Que D. Miguel Brea Puente falleció el 29 de noviembre de 1920, con testamento que tenía otorgado en 12 de febrero del mismo año ante el Notario de Madrid D. Vicente Colomer y Sanz, por el que legó la pensión vitalicia de seis pesetas diarias a su hermana doña Francisca, cuya pensión, al fallecimiento de ésta, pasaría a sus dos hijos D. Miguel y doña Matilde Porto Brea, con derecho de acrecer entre ellos, debiendo pasar la referida pensión, a la muerte de estos últimos, a los hijos que tuvieren, ordenando que para garantizar el pago se constituyese hipoteca sobre la casa de su propiedad, sita en la calle de Toledo, números 56 y 58, de esta Capital; que en dicho testamento instituyó herederos a su hija—esposa difunta del exposponente—doña Manuela Brea López, y a su nieto D. Manuel Brea González, practicándose las operaciones particionales, que fueron protocolizadas por escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Camilo Avila, consignándose en la base 5.ª de las mismas que “tal pensión no podrá pasar del segundo grado o llamamiento, y, por consiguiente, al fallecimiento del último de los dos citados hijos de doña Francisca, entre quienes se establece el derecho de acrecer, la pensión se extinguirá, por cuanto, según expresa disposición del artículo 785, número 3.º, del Código civil, no surtirá efecto el encargo hecho al heredero de pagar a varias personas sucesivamente, más allá del segundo grado, cierta renta o pensión”; que, en cumplimiento de lo ordenado por el testador, se constituyó la hipoteca en garantía del pago y efectividad de la pensión, si bien no tuvo trascendencia en el Registro, habiendo quedado limitada la garantía a la oportuna mención en las inscripciones respectivas; que la finca afectada por la mención fué adjudicada por mitad y proindi-

viso a los dos herederos, y habiendo enajenado D. Manuel Brea su mitad, que adquirió doña Manuela Brea, por fallecimiento de ésta, que instituyó heredero al que suscribe por testamento autorizado en 27 de diciembre de 1933 por el Notario Sr. Díez Pastor, como titular del pleno dominio del inmueble de referencia, había venido satisfaciendo puntualmente la referida pensión de seis pesetas diarias a doña María Porto Brea, que, por fallecimiento de su madre, doña Francisca, y de su hermano D. Miguel era la titular del referido derecho; habiendo fallecido, como queda indicado, doña Francisca Brea Puente el 25 de diciembre de 1927; D. Miguel Porto Brea, el 11 de marzo de 1934, y también doña Matilde Porto Brea, el día 27 de febrero de 1937, se habían extinguido los dos llamamientos o grados permitidos por la Ley, caducando la pensión por ministerio de ella misma, según el artículo del Código civil que quedó citado, siendo por ello procedente la cancelación de las aludidas menciones.

Presentada, según se ha dicho, la referida instancia, con los citados documentos, en el Registro de Occidente, de Madrid, fué puesta por su titular la siguiente nota: "No admitida la cancelación de las menciones que se solicitan por no ser facultados los Registradores el declarar la creación o la extinción de derechos entre los interesados, que es de la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia, máxime no figurando en el Registro nada relativo a la extinción de dichas pensiones. Adolece, además, del defecto de no venir legalizadas las certificaciones de defunción de los tres pensionistas fallecidos."

Interpuesto recurso gubernativo por D. José María Arévalo contra la anterior calificación, la Dirección, confirmando el auto apelado, que ratificó la nota del Registrador, ha declarado:

Que el objeto del recurso gubernativo es declarar si existen las faltas que el Registrador atribuye a los títulos presentados, con el fin de que, caso de no existir, se proceda a practicar la operación solicitada; de donde se deduce que, para la decisión de las cuestiones planteadas en este recurso, debe partirse de la petición de cancelación de las menciones, en relación con los defectos, insubsanable el uno y subsanable el otro, señalados en la nota, que son los verdaderos motivos de discusión: sin que pueda ésta ampliarse a la calificación del título que produjo las menciones, porque el Registrador no tiene facultades para volver a calificar la legalidad de los documentos que hayan sido ya registrados; porque, extendida la inscripción, causa estado, y porque, en

último término, el recurso gubernativo sólo se da cuando el Registrador suspenda o deniegue la operación solicitada, sin perjuicio de que los interesados, antes de extender el asiento, exijan minuta del mismo, o, después de efectuado, su rectificación.

Y que, por regla general, el principio de que las menciones favorecen a los terceros—que son a modo de titulares de un derecho en cosa ajena—trae como consecuencia que los derechos mencionados no pueden extinguirse sin el consentimiento de las personas favorecidas, prestado voluntaria o forzosamente, mediante los documentos y formalidades exigidas para las cancelaciones; ya que, por otra parte, según las constantes Resoluciones de este Centro, las cuestiones sobre validez o nulidad de las operaciones practicadas en los libros del Registro de la Propiedad sólo pueden ser resueltas por los Tribunales, a cuyo amparo están los asientos extendidos en dichos libros, siendo, por tanto, a éstos a los que corresponde declarar, en su caso, la inexistencia o nulidad de la mención u ordenar que se redacte la inscripción en otra forma.

\* \* \*

Es de lamentar que el Centro directivo, por no violentar la naturaleza del recurso gubernativo, como afirma en el segundo de los considerandos de la Resolución extractada, no haya entrado a examinar—y resolver—el fondo del problema planteado por el recurrente.

Manifestó éste en su escrito que, conforme al artículo 785 del Código civil, la pensión instituída por D. Miguel Brea Puente resultó legalmente ineficaz desde su origen, a partir del tercer grado o llamamiento, como lo reconocieron y proclamaron los contadores-partidores en el supuesto 5.º de las operaciones particionales; la negativa del Registrador equivalía a considerar con más fuerza de validez y eficacia a la institución viciosa que al precepto legal prohibitivo.

El Tribunal Supremo, en reciente Sentencia—que cita la Dirección—de 23 de junio de 1940, tras de decidirse en la batallona cuestión que tiene divididos a nuestros más ilustres civilistas—Sánchez Román, Morell, Manresa, Valverde y Clemente de Diego, de un lado; Navarro Amandi, Mucius Scaevola y Maura, de otro—en favor de la tesis sustentada por estos últimos—ratificando anterior Jurisprudencia—referente a que la palabra *grado*, empleada por el Código civil en los ar-

títulos 781 y 785, debe entenderse o traducirse por *llamamiento* y no por *generación*, pues esto último—dice el Supremo—nos llevaría a la consecuencia de encerrar dentro del marco familiar la aplicación de los citados preceptos y los de los artículos 640 y 786 del mismo Código, ha sentado la importantísima doctrina—con lo que se viene abajo en absoluto lo argumentado por el recurrente en el recurso que provocó la precedente resolución—de que el primer llamado a la herencia no es sustituto, sino simplemente heredero, y, en consecuencia, los dos grados o llamamientos deben contarse a partir de él, interpretando el Código en el sentido de que se pueden nombrar tres herederos sucesivos, sustituyendo fideicomisariamente el segundo al primero, y el tercero al segundo (1).

G. CÁNOVAS - COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad

(1) - Véase Mucius Scaevola. tomo XIII. y Bonet Ramón, *Revista de Derecho Privado*, diciembre 1940.