

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO. EXTINGUIDA (COMO CONSECUENCIA DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO) DETERMINADA INSCRIPCIÓN PRODUCIDA POR EXPEDIENTE DE DOMINIO, SEGÚN EL ARTÍCULO 77 DE LA LEY HIPOTECARIA, SU CANCELACIÓN, ORDENADA EN SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO, DEJANDO SUBSISTENTES LAS POSTERIORES INSCRIPCIONES, ADEMÁS DE INÚTIL, RESULTARÍA ANORMAL Y CONTRADICTORIA DE LA LEGALIDAD Y SUSTANTIVIDAD EN QUE DESCANSA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Resolución de 29 de enero de 1940. (B. O. de 9 de febrero.)

Promovido por D. Ignacio Coll Portabella juicio declarativo de mayor cuantía contra D. Fernando Mejón Eugercios, sobre nulidad de auto aprobatorio en expediente de declaración de dominio y cancelación de su inscripción, la Sala Segunda de lo civil de la Audiencia de Madrid dictó sentencia, con fecha 6 de mayo de 1935, declarando nulo y sin valor ni eficacia alguna el referido auto, por el que se declaró justificado el dominio a favor del demandado del solar sito en dicha capital y su calle de Bravo Murillo, núm. 166, y, como consecuencia, la cancelación de la inscripción primera de la finca.

Presentado el oportuno mandamiento, el Registrador de la Propiedad del Norte denegó la cancelación en la sentencia ordenada, por resultar del Registro inscrita a título de compraventa, después de distintas transmisiones de dominio, la finca que en dicho mandamiento se describe, a favor de la Sociedad Anónima Agromán, Empresa Constructora, y con hipoteca en garantía del precio aplazado de la compra-

venta a favor de los vendedores (hoy inscrita a título de cesión a favor de la Sociedad Anónima "Construcciones Urbanas, S. A. E.", siendo aquella entidad compradora persona distinta del litigante demandado, sin que resulte del documento presentado haber sido citada ni vencida en el procedimiento de que se trata.

La Dirección, confirmando el auto apelado, que, a su vez, ratificó la nota del Registrador, declara:

Que si bien es cierto que las inscripciones de las informaciones de dominio derivan directamente de un título judicial, la inscripción es siempre voluntaria, desapareciendo el Juez para dejar en libertad a los interesados, sin que quede derivación o enlace alguno que los comprenda en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Que si bien la sentencia anuló el auto justificativo del dominio y, en su consecuencia, ordenó la cancelación de la inscripción, ello no puede hacerse extensivo a todos los asientos, como implícitamente reconoce el recurrente, ni produce la nulidad de los títulos en que se fundan las inscripciones vigentes y a que se refiere el núm. 3.^º del artículo 79 de la ley citada.

Finalmente, sin afirmar que las inscripciones tengan la fuerza de cosa juzgada, establecen, desde luego, la presunción *Juris tantum* de que quien aparece como titular en el Registro, lo es, de conformidad con el Derecho civil, para realizar actos de dueño, con tal virtualidad, que está admitido que, aun tratándose de enajenaciones verificadas por titulares aparentes, pueden convertir a los adquirentes en terceros hipotecarios, y sin que con esto quiera prejuzgarse tal situación, por lo que respecta a los titulares posteriores de los derechos sobre la finca, es indudable que no han sido oídos ni vencidos en el juicio y deben, en su consecuencia, ser amparados por el Registro.

AMPLIACIÓN DE HIPOTECA. Es suficiente que (en la escritura en que se constituye tal ampliación), después de describir el inmueble afecto al gravamen, de mencionar el Tomo y folio en que está inscrito, de reseñar el título de adquisición, de citar las cargas con referencia a la anterior hipoteca y al documento en que ésta conste y de concretar la responsabilidad por capital, intereses, costas y gastos, se estipule que las condiciones contractuales y el plazo para la devolución de la suma adeudada son los mismos pactados en la primera escritura, presentada en el Registro de la Propiedad a la vez que la de ampliación de hipoteca.

Resolución de 7 de febrero de 1940. (B. O. de 21 de febrero.)

En escritura autorizada por el Notario de Oviedo, D. Benedicto Blázquez Jiménez, el 11 de noviembre de 1932, D. Angel Parada hipotecó a favor de D. Pablo Hospital una casa sita en Pola de Lena, en garantía de un préstamo de 10.000 pesetas de capital al 6 por 100 anual, y de 2.000 pesetas más para intereses, costas y gastos, estipulándose que el plazo máximo para la devolución del capital fuese el de cuatro años, a contar de la fecha de la escritura. Inscrita dicha hipoteca en el Registro, mediante otra escritura, otorgada ante el mismo Notario el 23 de agosto de 1934, el prestatario declaró haber recibido otras 6.000 pesetas del prestamista, las cuales se obligó a devolverle, y en garantía de esta obligación amplió en favor del mismo la hipoteca mencionada, pactándose "que el plazo y las demás condiciones de este contrato serán los mismos consignados en las estipulaciones que la referida escritura de 11 de noviembre de 1932 contiene".

Presentada la segunda escritura en el Registro de la Propiedad de Pola de Lena, su titular la suspendió por los defectos de no contener las condiciones del contrato que la produjo, puesto que—a su juicio—el préstamo y la garantía hipotecaria en ella formalizados no derivan su existencia de los anteriores préstamo e hipoteca citados, y porque, en todo caso, no se acompañaba el documento cuyo contenido se decía ser ampliado. Presentadas nuevamente ambas escrituras, el Registrador suspendió por el defecto primeramente apuntado.

La Dirección General—confirmando el auto del Presidente de la

Audiencia—declara que en el caso a que se contrae el recurso, debe estimarse que el fedatario, al redactar la escritura de ampliación de hipoteca, ha observado en su espíritu y en su letra las disposiciones legales y reglamentarias reguladoras de la forma de los instrumentos públicos; porque, presentada en el Registro con la anterior, a la cual está estrechamente enlazada, resultan expresadas auténticamente las circunstancias necesarias para efectuar la inscripción, se refleja con toda claridad la voluntad de los contratantes, se simplifica racionalmente el contenido del segundo documento, se ahorran gastos a los interesados y no se incurre en confusión, ambigüedad, omisión ni inexactitud que dé lugar a error o perjuicio de tercero.

Y añade que los derechos correspondientes a los titulares de cargas que hubieran podido imponerse sobre la finca gravada y que se hubiesen registrado desde la inscripción de la primera escritura hasta la presentación de la de ampliación de hipoteca, habrían de estar protegidos con arreglo al principio de prioridad, fundamental en nuestro régimen inmobiliario, por igual razón que la que sirvió de base al segundo párrafo del artículo 115 de la Ley Hipotecaria, en el caso de ampliación de hipoteca por réditos que excedan de los asegurados en perjuicio de tercero con la primera hipoteca.

INTERPRETACIÓN DE CONTRATO. OTORGADA ESCRITURA DE AMPLIACIÓN Y COMPLEMENTO DE OTRA ANTERIOR, ESTIPULÁNDOSE QUE POR NO HABERSE RELACIONADO NI DETERMINADO EN LA PRIMERA ESCRITURA LAS FINCAS (CUYOS DERECHOS SOBRE LAS MISMAS SE CEDÍAN, AFIRMÁNDOSE ESTAR UNOS Y OTRAS EN PROINDIVISIÓN), SE HACÍA EN LA DE COMPLEMENTO, TOMADAS DE CIERTO EXPEDIENTE POSESORIO DEL DOMINIO ÚTIL DE AQUÉLLAS QUE TRAMITÓ EL CEDENTE, DEBE ENTENDERSE, INTERPRETADAS RACIONALMENTE AMBAS ESCRITURAS, QUE LOS OTORGANTES SE PROPUSIERON LA TRANSMISIÓN Y ADQUISICIÓN DE DICHO DOMINIO ÚTIL.

Resolución de 28 de febrero de 1940. (B. O. de 7 de marzo.)

Por escritura otorgada ante el Notario de La Coruña D. José Díaz del Corral, el 29 de junio de 1929, D. Salvador López Fernández cedió, mediante el abono de una renta vitalicia de 2.000 pesetas anua-

les, a D. Heli Rolando de Tella y Cantos los derechos hereditarios que al mismo correspondían como único heredero de sus padres D. Lucas y doña María Dominga, de su tía doña Antonia Fernández Sánchez, que le instituyó tal en usufructo vitalicio, y los que adquirió por compra a su tía doña Manuela Fernández Sánchez, en las herencias de los padres de ésta, abuelos del cedente, D. Domingo y doña Josefa, en distintas fincas rústicas y urbanas radicantes en las Parroquias de Santiago de Aday y San Miguel de Piedrafita, del Ayuntamiento del Corgo, y especialmente del lugar llamado de las Aceas, y cuyos derechos, así como los bienes sobre que recaían, se hallaban proindiviso.

Instruído expediente de información posesoria, por D. Salvador López Fernández, de la finca rural consistente en un lugar acasarado llamado de las Aceas, comprensivo de 23 suertes sitas en las Parroquias de Santiago de Aday y San Miguel de Piedrafita, finca cuyo dominio útil, según manifestación hecha en el escrito inicial del expediente, había venido poseyendo el D. Salvador en concepto de dueño, como causahabiente de D. Domingo Fernández y otros antepasados, desde hacía más de treinta años hasta el 29 de junio de 1929, en que lo vendió a D. Heli Rolando de Tella, estando gravada dicha finca con la pensión anual de trece fanegas de centeno por la medida de Lugo, la cual percibía en la actualidad, por virtud de foro, D. Policarpo de Tella Uz, vecino de Aday; en 29 de diciembre de 1930, a los dos días de hecha la inscripción del testimonio de información posesoria de que se acaba de hacer referencia, se otorgó, ante el Notario de Lugo D. José A. Bernárdez González, escritura de ampliación y complemento de la de 29 de junio de 1929, en la cual, para determinar y relacionar las fincas rústicas y urbanas que radican en las Parroquias de Santiago de Aday y San Miguel de Piedrafita, especialmente del lugar de las Aceas, a que se contraían los derechos cedidos a D. Heli Rolando, se describieron dichas fincas según figuran en el expediente de información posesoria.

Presentadas ambas escrituras—la de 29 de junio de 1929 y la de 29 de diciembre de 1930—in el Registro de la Propiedad de Lugo, fueron calificadas de la siguiente forma: "Suspendida la inscripción del precedente documento de renta vitalicia por los defectos que se indican en la nota anterior; tomada en su lugar, en vista de este documento y una escritura de descripción de fincas, que es la número 493 del año 1930 del Notario de Lugo D. José A. Bernárdez, anotación preventiva sobre el dominio útil del lugar de las Aceas, constitutivo de 23 suertes,

en el tomo . . , etc." ; diciendo, a la letra, la primera nota así: "Suspendida la inscripción del presente documento de renta vitalicia, tanto por contradicción entre el contenido del título y el Registro, que, según el primero, está la finca en proindivisión, y según el segundo, es de propiedad individual, cuanto por no expresarse con fijeza la existencia del derecho transmitido, esto es, si los derechos cedidos integran la totalidad del dominio útil de la finca o parte, como por no determinarse si los diversos trozos o suertes que la constituyen están o no dentro de un perímetro, y, caso afirmativo, si se trata de una sola finca o varias entidades hipotecarias. Tomada en su lugar, en vista de este documento y una escritura de descripción de fincas, que es la número 493 del año 1930, del Notario de Lugo D. José A. Bernárdez, anotación preventiva sobre el dominio útil del lugar de las Aceas, constitutivo de 23 suertes, en el tomo. . , etc."

La Dirección, dejando sin efecto la nota del Registrador respecto a los dos primeros extremos y confirmando el auto apelado en cuanto revoca el último, por la conformidad con la revocación por dicho funcionario, expresa:

Que si bien en la primera de las escrituras calificadas no se cumple el esencial requisito de fijar claramente la naturaleza y extensión del derecho transmitido, toda vez que en la misma se consigna que se transferían los derechos que correspondían al cedente, parte por herencia de sus padres, parte por herencia en usufructo vitalicio de una pariente colateral, y parte por compra a otra pariente colateral de los derechos de ésta en la herencia de sus abuelos; se afirma, además, que los derechos cedidos "se refieren a fincas rústicas y urbanas que radican en las Parroquias de Santiago de Aday y de San Miguel de Piedrafita, pertenecientes al Ayuntamiento del Corgo", cuya descripción se omite, y se expone, por último, que los derechos y fincas "se hallan proindiviso", sin expresar los nombres de todos los condóminos, ni las porciones ideales de cada uno determinadas matemáticamente, ni siquiera que los derechos adquiridos por el cedente agoten o no el contenido económico del dominio directo, del útil, de la nuda propiedad y del usufructo de los bienes ; subsanada la falta de la previa inscripción del derecho cedido mediante una información, en la cual se acreditó que el cedente poseía el dominio útil de las indicadas fincas, las cuales fueron registradas a su favor bajo un solo número, por constituir una unidad orgánica de explotación agrícola, conforme a lo prevenido en el artícu-

lo 57 del Reglamento Hipotecario, los mismos interesados otorgaron la escritura de "ampliación y complemento de otra", en la cual estipularon que "por no haberse determinado ni relacionado en la aludida escritura las fincas rústicas y urbanas . , hacen constar que éstas, según se describen en el expediente de información posesoria, son las siguientes, cuyo dominio directo pertenece hoy a D. Policarpo Tella y Uz, padre de D. Heli, única carga de carácter real que las afecta"; y en la inscripción a nombre del transmitente se manifiesta que éste poseyó el dominio útil de la finca desde hace más de treinta años hasta el 29 de junio de 1929, en que lo enajenó a D. Heli Rolando de Tella, mención expresa que tuvo su origen en la manifestación auténtica hecha por el transferente en el escrito inicial del expediente de titulación supletoria y corroborada por las pruebas practicadas; de todo lo cual se infiere sin duda alguna, interpretadas racionalmente ambas escrituras, que los otorgantes se propusieron la transmisión y adquisición del dominio útil, el cual no aparece en el Registro sujeto a la condición resolutoria a que se refiere el Registrador en su informe; y, por tanto, deben estimarse innecesarios los gastos y dilaciones inherentes al otorgamiento de otra escritura subsanatoria de defectos, la cual, aunque fuese redactada con más precisión y claridad, no podría tener mayor alcance jurídico que la segunda de las escrituras calificadas.

FACULTAD CALIFICADORA DEL REGISTRADOR. CARECE EL MISMO DE LA NECESARIA PARA NEGAR O LIMITAR SU EFICACIA A LAS CERTIFICACIONES DE LAS ACTAS DEL REGISTRO CIVIL, SIQUIERA POR NOTA AL MARGEN DE AQUÉLLAS—Y CON REFERENCIA A LAS DE DEFUNCIÓN—, MEDIANTE EXPEDIENTE INSTRUÍDO Y APROBADO FORMALMENTE, SE HICIESE CONSTAR LA HORA EN QUE FALLECIERON DOS DETERMINADAS PERSONAS Y LA PREMORIENCIA DE UNA DE ELLAS, CUYO DATO HABÍA SIDO MERAMENTE OMITIDO POR IGNORARLO QUIEN HIZO LAS DECLARACIONES QUE SIRVIERON DE BASE PARA EFECTUAR LAS INSCRIPCIONES DE DEFUNCIÓN.

Resolución de 2 de marzo de 1940. (B. O. de 8 de marzo.)

Por testamento otorgado en Mahón ante su Notario, D. Francisco Mercadall y Pons, en 1 de mayo de 1919, D. José Alberti Preto, instituyó heredera usufructuaria de todos sus bienes a su esposa, doña Antonia del Amo y Pons, para todo el tiempo de su viudez, con facultad de gravar y vender, y nudopropietario a su hijo, D. José Alberti del Amo, con varias sustituciones que no interesan a los fines de este recurso, para el caso de fallecer sin descendencia legítima o, con ésta, que muriese en edad pupilar.

Fallecidos D. José Alberti Preto y su hijo, D. José Alberti del Amo, el 16 de noviembre de 1936, a hora ignorada, en la carretera, a consecuencia de heridas por arma de fuego, según certificaciones expedidas por el Juez municipal de Alayor, con referencia a la sección de defunciones del Registro civil, se hizo constar por nota marginal, extendida el 10 de agosto del año último, en virtud de expediente para subsanar la omisión de la hora, que el primero falleció a las diez de la noche, y el segundo de las once y media a las doce, también de la noche, cuyos extremos fueron asimismo acreditados, con referencia a la premoriencia del padre con respecto al hijo, por información testifical de presencia, con intervención del Ministerio Fiscal, aprobada por auto del Juzgado de Primera instancia de Mahón, fecha 21 de julio próximo pasado, protocolizada por el Notario de dicha ciudad D. Adriano Alvarez Paz.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Mahón, por doña Antonia del Amo Pons, como única heredera abintestato de su hijo,

D. José Alberti del Amo, según auto del Juzgado de Primera instancia de dicha ciudad fecha 10 de junio del año último, instancia solicitando la inscripción a favor de su dicho hijo de los bienes relictos—una finca urbana y dos rústicas—al fallecimiento de D. José Alberti Preto, conforme al testamento relacionado, por el que le instituyó heredero nudo-propietario y usufructuaria a la solicitante, fué puesta, a continuación de la instancia, nota denegatoria por el Registrador, cuya consignación se omite puesto que, presentada nuevamente dicha solicitud con los documentos anteriormente relacionados, a más de la certificación del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, para que se hiciera constar que se había tenido a la vista al calificar, el Registrador, insistiendo —y ampliando—en su anterior calificación, recogió aquella primera en la siguiente nota, que, copiada, dice así: "Presentada a las ocho y treinta minutos del día 7 del actual, con el número 449, en unión de certificados de defunción de D. José Alberti Preto y D. José Alberti del Amo; otra del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, al primero referente; testamento del mismo, testimonio del auto de declaración de herederos abintestato de D. José Alberti del Amo; copia de protocolización de información "ad perpetuam", para acreditar que D. José Alberti Preto falleció antes que D. José Alberti del Amo, y solicitud fecha 6 del actual, y, examinados, se deniega la inscripción por los siguientes defectos: 1.º Las tres fincas a que hace referencia la instancia están incritas en el Registro a favor de D. José Alberti Preto, causante de cuya sucesión se trata con la sustitución dispuesta por don José Alberti Gahona a favor de sus otros hijos varones, no a todos juntos, sino uno después del otro, por orden de edad, para el supuesto de fallecer el primogénito, D. José Alberti Preto, en pupilar edad o púbero, pero sin hijos ni otros descendientes legítimos, y en defecto de cualquiera de ellos, a sus respectivos hijos del modo como fuesen herederos de su padre; y de las certificaciones de defunción que, como documentos complementarios, se acompañan, expedidas en 10 de agosto último, referentes a precitados D. José Alberti Preto y a su hijo único y heredero, D. José Alberti del Amo, no resulta acreditada la premoriencia del D. José Alberti Preto sobre la de su citado hijo, requisito éste que hay que acreditar en forma legal, ya que, en otro caso y a tenor de la sustitución relacionada, la transmisión por herencia de dichas fincas no ha tenido lugar a favor del heredero nudopropietario, D. José Alberti del Amo, ni al de la usufructuaria, doña Antonia del Amo

Pons. 2.º No ser suficiente, a efectos del Registro, para acreditar dicha premoriencia la información para perpetua memoria practicada en el Juzgado de Primera instancia y protocolizada en la Notaría de don Adriano Alvarez Paz, en esta ciudad, ya que el artículo 2.002 de la ley de Enjuiciamiento civil impide su práctica por existir personas ciertas y determinadas, según el Registro (sustitución), a quienes puede resultar perjuicio con dicha información. Y 3.º No ser procedimiento adecuado para subsanación del defecto padecido en las dos actas de defunción relacionadas, consistente en no consignarse en las mismas la hora en que tuvieron lugar, el utilizado a tenor de la Real orden de 17 de enero de 1872, ya que dicha subsanación implica una verdadera rectificación y no la de un error material: y no pareciendo los defectos señalados subsanables, no procede tomar anotación preventiva.—Mahón, 22 de septiembre de 1939. Año de la Victoria."

La Dirección, confirmando el auto apelado, que revocó la calificación del Registrador, declara:

Que las certificaciones del Registro civil son documentos públicos que hacen prueba solemne y auténtica respecto de los actos inscribibles en los mismos, no pudiendo dicha prueba ser destruida más que en casos extraordinarios y con arreglo a los procedimientos ordenados en las leyes; por lo cual es evidente que deben surtir plenos efectos las certificaciones de las inscripciones de defunción de los Sres. Alberti, padre e hijo, en las cuales, y por notas marginales causadas mediante expediente instruido y aprobado, de conformidad con el dictamen fiscal, por el Juzgado municipal de Alayor, en el cual se tuvo en cuenta la información testifical de presencia, practicada con intervención del Ministerio Fiscal y aprobada como suficiente por el Juez de Primera instancia, con plena competencia para ello, se acreditó la hora en que fallecieron ambos y la premoriencia del primero, cuyo dato había sido meramente omitido por ignorarlo la persona que hizo las declaraciones que sirvieron de base para efectuar las inscripciones de defunción.

En su consecuencia, y una vez extendida por el Juez encargado del Registro civil las referidas notas marginales, el Registrador carece de facultades para negar o limitar su eficacia, puesto que han sido producidas por el funcionario a quien la ley atribuye competencia para ello y, por tanto, dentro del círculo de sus atribuciones y bajo su responsabilidad.

Finalmente, por igual razón, mientras dichas inscripciones o anota-

ciones no sean anuladas en legal forma, en cuanto a su contenido, y en el procedimiento adecuado por persona a quien puedan perjudicar, es forzoso el respeto al estado de derecho derivado de las mismas, sin que sea lícito al Registrador ir más allá de lo que le autoriza concretamente su función calificadora del título inscribible en la defensa de intereses de tercero que pugnen contra los hechos auténticamente acreditados por las certificaciones de defunción.

G. CÁNOVAS Y COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.