

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

HIPOTECA. INDIVISIBILIDAD. ADJUDICACIÓN DE FINCA EN EL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 131 DE LA LEY HIPOTECARIA. CALIFICACIÓN. NOTIFICACIÓN. EL REGISTRADOR TIENE FACULTAD CALIFICADORA EN DEFENSA DE LOS TERCEROS POSEEDORES Y DEMÁS INTERESADOS CUYOS DERECHOS SE GARANTIZAN POR EL PROCEDIMIENTO. PROCEDE DENEGAR LA INSCRIPCIÓN DEL TESTIMONIO DE ADJUDICACIÓN CUANDO SE OBSERVA EL DEFECTO DE FALTA DE NOTIFICACIÓN AL DUEÑO DE LA FINCA. NO LA IMPIDE EL NO HABERSE SEGUIDO EL PROCEDIMIENTO TAMBIÉN CONTRA LA FINCA SEGREGADA DESPUÉS DE HIPOTECADA CON LA PRINCIPAL, SIN DIVIDIR LA RESPONSABILIDAD, PORQUE PUEDE EL ACREEDOR ACTUAR COMO SI LA DIVISIÓN NO SE HUBIESE EFECTUADO.

*Resolución de 17 de Julio de 1935. (Gaceta de 4 de Agosto.)*

Don Fernando Ruano Prieto hipotecó a favor del Banco Hispano Americano una *casa-hotel*, calle de Quintana, con vuelta a la de Tutor, con una extensión superficial de 483 metros cuadrados, cuya finca, señalada en el Registro con el número 1.770, respondía de 100.000 pesetas de capital, según la inscripción séptima. Dicha finca pasó a ser propiedad de la Sociedad «Almacenes Generales del Barón de Velasco», la cual segregó una porción de terreno, formando dos fincas independientes, con nueva descripción de la parte restante: a), una casa-hotel, finca número 1.770 quintuplicado,

inscripción 15 ; b), un solar—sobre el que se construyó una casa—, calle del Tutor, finca número 4.927, inscripción primera.

Fué vendida la finca número 1.770, o sea la casa-hotel, al Instituto Provincial de Higiene, por precio de 180.000 pesetas, con la condición de que «la eficacia del contrato de compraventa formalizado en la escritura queda supeditada al hecho de la modificación de las relacionadas cargas hipotecarias, exceptuando la del Banco Hipotecario de España, en lo que respecta a los plazos de amortización, de suerte que los acreedores concedan al Instituto Provincial de Higiene de Madrid un plazo de diez años para su pago, sin perjuicio de requerirse también, para la eficacia del contrato de compraventa, la presentación, en el Registro de la Propiedad, de la primera copia de las escrituras de modificación de las repetidas cargas... En su consecuencia, todos los efectos del contrato de compraventa quedan en suspenso, incluso el de orden fiscal.

Seguido a instancia del Banco Hispano Americano el procedimiento especial sumario que regula el artículo 131 de la ley Hipotecaria, por la cantidad de 90.000 pesetas que aún se le adeudaba, contra la finca primeramente relacionada, o sea la casa-hotel tal como se describía en el escrito y en la escritura de constitución de la hipoteca, se describió la finca en el mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad de Occidente para que se expidiera la certificación prevenida en la regla cuarta del artículo citado.

El Registrador expidió la certificación, pero limitada a la casa-hotel, finca número 1.770, tal como quedó después de la segregación, omitiendo la finca segregada (número 4.927 del Registro, calle del Tutor, número 37), que con aquélla integraba la finca primitiva descrita en el mandamiento y contra la que se había incoado el procedimiento, relacionando las cargas, certificando de la última inscripción de dominio a favor del Instituto Provincial de Higiene, con la condición dicha, y extendiendo la correspondiente nota de haber expedido la certificación, con la fecha de la expedición de ésta, al margen de la inscripción 7.<sup>a</sup>, en la que, como es natural, se describía la finca como se hizo en la escritura de constitución de la hipoteca y en el mandamiento, es decir, en su totalidad, como aparecía antes de la segregación y nueva descripción expresadas.

El procedimiento se notificó a los acreedores y a la Sociedad «Almacenes Generales del Barón de Velasco», en concepto de due-

ño de la finca, ofreciéndose en tercera subasta por la recurrente, doña María Alvarez, la cantidad de 160.000 pesetas y aprobándose el remate a su favor, en cuyo momento la expresada señora presentó escrito solicitando que el auto de adjudicación se dictase, por estar la finca dividida en dos, tal como resultaba de la certificación de cargas y de la que con el mismo escrito acompañaba, de la que aparece que la finca número 4.927, calle del Tutor, número 37, de la que se relacionan cargas y se describe, está inscrita a favor de la Sociedad Aceites Españoles de Oliva (A. C. I. T.) por aportación que le hizo «Almacenes Generales del Barón de Velasco», haciéndose así por el Juzgado, con las correspondientes declaraciones legales, expidiéndose el correspondiente testimonio para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Presentados en el Registro el testimonio y mandamiento adicional relacionados, fué puesta por el Registradór de Occidente la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento: en cuanto a la adjudicación de la casa-hotel, calle de Quintana, número 4 moderno, por no haberse practicado las notificaciones a que se refiere la regla quinta del artículo 131 de la ley Hipotecaria en las personas a favor de las que figura inscrita en este Registro; y en cuanto a la del solar en la calle del Tutor, número 37, por no haberse seguido el procedimiento contra esta finca y, por tanto, no haberse cumplido ninguno de los trámites que exige el expresado artículo 131. No pareciendo subsanables dichos defectos, no se toma anotación preventiva.»

Interpuesto recurso, el Presidente de la Audiencia revocó en todas sus partes la nota del Registrador, y la Dirección general revoca en parte el auto apelado, reconociendo la existencia sólo del primero de los defectos de la calificación de aquél, con los siguientes considerandos:

Aunque las facultades de los Registradores en la calificación de los documentos judiciales están limitadas, en general, a la competencia del Juez, a la naturaleza del mandato, en relación con la del juicio o procedimiento en que hubiese recaído, y a los obstáculos que puedan nacer del Registro en consonancia con las normas fundamentales del sistema, no puede olvidarse que, dado el régimen de liquidación forzosa de cargas y gravámenes y cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores al crédito del

ejecutado, ha de concedérseles, de conformidad con aquellas normas, facultad para calificar en defensa de los terceros poseedores y demás interesados, cuyos derechos se garantizan por el procedimiento.

Ante la confusión que se observa en la discusión de este recurso, para establecer la debida correlación entre los hechos y la aplicación del derecho, es conveniente dejar sentado con toda claridad: a), que la acción se entabló contra la totalidad de la finca hipotecada; b), que al reclamar la certificación prevenida en la regla 4.<sup>a</sup> del artículo 131 se describió también en su totalidad, según aparecía en la escritura de constitución de hipoteca que se ejecutaba; c), que el Registrador sólo certificó de la finca tal como quedó después de la segregación, omitiendo todo lo referente a la segregada; d), que se insertó como última inscripción de la finca de que se certificaba la practicada a favor del Instituto Provincial de Higiene de Madrid; e), que la nota marginal de haber expedido la certificación se puso únicamente al margen de la inscripción de hipoteca, séptima de la finca primitiva, y f), que la finca segregada se vendió a la Sociedad «A. C. I. T.» después de extendida la nota marginal expresada.

Entre las grandes y a veces graves dificultades con que tropieza el procedimiento especial sumario en su aplicación práctica—debido, sin duda, a la violencia de su implantación en el año 1909, por lo que representa en el sistema y por la falta de preparación necesaria a todo cambio—se encuentra la estimación, a los efectos de requerimientos y notificaciones, de derechos imperfectos, desmembraciones del dominio y condicionales, que por su rango deben declararse extinguidos al realizar el crédito, en satisfacción del acreedor, como finalidad del gravamen.

Inscrita la escritura de compraventa con la condición pactada a favor del Instituto Provincial de Higiene de Madrid, es incuestionable que al crearse un verdadero derecho a favor del comprador, patrimonialmente apreciable y protegido por la Ley, debió tenerse en cuenta a los efectos de la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 131 citado y por haber figurado como última inscripción en la certificación, con repercusión en el auto de adjudicación, en el que debe constar que fueron notificados todos los que figuran en la misma con posterioridad a la inscripción del actor.

En la condición referida, pendiente de cumplimiento—*conditio pendet*—, sin plazo y de carácter mixto, en cuanto depende en parte de la voluntad del interesado adquirente y en parte de la voluntad de los terceros acreedores, no puede estimarse la imposibilidad de llegar al pacto en virtud de ejecución, porque aunque condujese esta interpretación a la seguridad de que la condición no se cumplía—*conditio deficit*—, esto no se lograba hasta el momento de la adjudicación, ya que durante el trámite pudo haber llegado el comprador al convenio con los acreedores, con desistimiento de la acción, y podría haber sido motivo para ello el mismo procedimiento entablado ante la amenaza de la cancelación.

No es bastante, como presunción de conocimiento para la convalidación, el pago de la renta por el Instituto arrendatario de la finca a persona distinta del arrendador, siendo preciso un acto formal que acredite indubitadamente aquel conocimiento.

Respecto a la finca calle del Tutor, número 37, es indudable que el procedimiento se entabló y siguió contra la finca primitiva, que era la hipotecada; que al dividirse, sin acordar la distribución del crédito, pudo el acreedor, en fuerza de la indivisibilidad de la hipoteca, obrar, en cierto modo, como si no se hubiese llevado a efecto; que se hizo constar el gravamen en la inscripción de segregación; que existe, por tanto, suficiente enlace para la publicidad del procedimiento, que la nota acredita; que no puede, en realidad, alegarse por la Sociedad «A. C. I. T.» falta de conocimiento derivada del Registro, adquirente posterior a la expedición de la certificación prevenida en la regla 4.ª del repetido artículo 131; y que notificada la Sociedad «Almacenes Generales del Barón de Velasco», dueña de la finca al expedirse la certificación, aunque ésta fuera incompleta y pudiera haberse extendido para mayor visibilidad nota de referencia a la de expedición, al margen de la inscripción de segregación expresada, aparecen salvaguardados los derechos según el Registro y cumplida su misión, porque lo demás afecta al orden riguroso del procedimiento, ajeno a la función calificadora, sin perjuicio de las responsabilidades en que pueden incurrir los funcionarios que intervienen en él por las infracciones que se observen.

*De los antecedentes del recurso resulta que el procedimiento se incoó contra la finca primitiva, de la que se segregó como independiente una parte, sin dividir entre ellas el crédito y sin que el acreedor hubiera prestado su consentimiento, pero constando el gravamen en el asiento de la segregada. El Centro directivo, teniendo en cuenta que uno de los caracteres legales de la hipoteca es el de la indivisibilidad, consecuencia del de la inseparabilidad, según el cual sobre todos los bienes gravados, sobre cada uno de ellos y, sobre cada una de sus partes subsiste íntegra la hipoteca, como decía la exposición de motivos de la primitiva ley Hipotecaria, y que tiene su consagración en el artículo 122 de la actual, declara no ser defecto que impida la inscripción el no haberse seguido la actuación judicial también contra la finca segregada.*

*Al acreedor, cuando no se obtiene su consentimiento, y esto hay que probarlo, no le puede alcanzar perjuicio alguno por virtud de las transformaciones o variaciones que el propietario quiera hacer en la finca hipotecada.*

*Es poco numerosa la jurisprudencia hipotecaria en este extremo, si bien de una perfecta uniformidad. La Resolución de 27 de Febrero de 1875 afirma que la hipoteca es un verdadero derecho real adherido al cumplimiento de las obligaciones a que sirve de garantía, que sigue siempre a la cosa hipotecada, cualesquiera que sean las manos a que pase, y a pesar de los cambios que ocurran en la propiedad que grave; por lo cual, cuando una finca se divide para formar otra distinta, subsiste también la hipoteca sobre la nueva finca, a no pactarse lo contrario entre el deudor y el acreedor.*

*En la de 3 de Agosto de 1893 se sostiene que si el principio de la indivisibilidad reputa como uno e indiviso lo que en realidad está fraccionado y dividido, debe serle permitido al acreedor, cuando de la descripción del inmueble se trata, tomar por base esa ficción legal y atenerse a lo que resulte del título de constitución de su hipoteca, prescindiendo de los cambios que a posteriori haya sufrido la finca. Con lo que, aunque aparentemente resulte incumplido el principio de identificación, no resulta así, ya que permite al Registrador consultar la inscripción primordial, donde puede venirse en conocimiento exacto de las segregaciones hechas e inscribir el documento en los Registros que a éstas se hayan destinado.*

*En la certificación expedida por el Registrador, necesaria para entablar el procedimiento, se citó como última de dominio la inscripción de la finca en favor del Instituto Provincial de Higiene, quien la había adquirido por compra con pacto que la ley tiene la misión de proteger. No fué notificada esta entidad de la existencia del procedimiento, como dispone la regla 5.ª del artículo 131, sin duda teniendo en cuenta que el contrato estaba pendiente de condición. La Dirección general declara que tal falta impide la inscripción del inmueble a nombre del adjudicatario.*

Los artículos 129 al 135 de la ley Hipotecaria, tomados de la de 21 de Abril de 1909, reglamentan el procedimiento judicial sumario para el cobro de créditos hipotecarios, y una de sus finalidades es la de imponer la liquidación forzosa de cargas y gravámenes de los titulares que aparezcan inscritos con posterioridad al crédito que se ejecute, por lo que no es posible prescindir de los asientos en que se contengan y de notificar a sus titulares, a menos que se pretenda crear situaciones jurídicas completamente falsas o cancelar asientos sin conocimiento del dueño, sin su asenso expícito o implícito, ajeno a lo que se actúa, sin poder, por falta de noticia, intervenir en defensa de sus derechos.

No hay por qué entrar en el estudio del valor, rango o categoría del asiento. Basta que exista, que se halle inscrito antes de la fecha de la expedición de la nota acreditativa de haberse librado la certificación—a los titulares de los posteriores ni se les oye, ni se les hace saber la cancelación de sus inscripciones ni les alcanza el privilegio, y a los anteriores no inscritos los excluye el artículo 131—para que la notificación sea necesaria.

La Resolución de 3 de Diciembre de 1925 declara también no ser inscribible la cancelación de una anotación preventiva posterior a la hipoteca ejecutada y anterior a la notificación, cuyos titulares no fueron notificados, porque, «según se desprende de la fraseología empleada en el artículo 131, a las anotaciones hay que darlas el trato de afecciones de naturaleza privilegiada, por distintas razones».

La notificación se hará—dice Morell—en su caso, al usufructuario y al nudopropietario, al comprador con pacto de retro y al vendedor, etc.

HIPOTECA. TRACTO SUCESIVO. CIRCUNSTANCIAS NEGATIVAS. AUTORIZACIÓN MINISTERIAL. NO HAY MOTIVO PARA QUE UNAS FINCAS INSCRITAS EN DETERMINADA FORMA A FAVOR DE UNA SOCIEDAD SE REGISTREN EN LOS FOLIOS DE LA CONCESIÓN DE UN APROVECHAMIENTO HIDRÁULICO, DEL CUAL, SEGÚN SE INDICA HIPOTÉTICAMENTE POR EL REGISTRADOR, PUEDE FORMAR PARTE, PORQUE ESTÁN REGISTRADAS A FAVOR DE LA SOCIEDAD Y ÉSTA TIENE DERECHO A GRAVARLAS TAL COMO ESTÁN INSCRITAS. NO PUEDE EXIGIRSE LA DEMOSTRACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS NEGATIVAS REFERENTES A LA NATURALEZA DE LA FUERZA QUE SE UTILIZA EN LA PRODUCCIÓN ELÉCTRICA, Y A LA NO IDENTIDAD DE UN APROVECHAMIENTO HIDRÁULICO INSCRITO CON LA CENTRAL QUE SE PRETENDE INSCRIBIR. NO ES NECESARIA AUTORIZACIÓN MINISTERIAL PARA HIPOTECAR UNA CONCESIÓN HIDRÁULICA NI PARA CONSTITUIR HIPOTECA ESPECIAL Y EXPRESA SOBRE BIENES DETERMINADOS SIN ABARCAR OTROS.

*Resolución de 14 de Agosto de 1935. (Gaceta de 21 de Agosto.)*

Ante el Notario de Pamplona D. Benjamín Arnáez Navarro se autorizó escritura por la que el Presidente del Consejo de Administración de la S. A. «Fuerzas Eléctricas de Navarra» emite obligaciones con garantía hipotecaria sobre varias fincas, en una de las que ha construido un edificio llamado central y una caseta en la que se han instalado máquinas.

Inscrita la escritura en los Registros de la Propiedad de Pamplona y Tolosa, el titular del de Estella puso esta nota, de la que se excluyen los números 3.º y 4.º por referirse a falta de previa inscripción, defecto subsanado después:

«No admitida la inscripción del documento precedente por los defectos, al parecer insubsanables, siguientes: 1.º Por omitirse en la descripción de la central de Alloz la naturaleza de la fuerza que se utiliza en la producción eléctrica; es decir, el carácter hidráulico de la explotación o de otra clase, y en el primer caso, además, por no describirse la finca total formada por la estación y el aprovechamiento respectivo; omisiones que tienen el carácter de insubsanables en cuanto afectan a la validez de la inscripción e impiden, además, la busca en el Registro en debida forma y con la eficacia nece-



saria. 2.º Porque del examen del Registro aparece en Alloz, término de Donamaría, precisamente en el que radica la central que ahora se pretende inscribir, un importante aprovechamiento hidráulico con las condiciones resolutorias y caducidad propias de estas concesiones, que puede tener relación muy definida con esta central, por datos que aparecen de los documentos tenidos en cuenta al hacer la calificación, dentro de los términos que regulan ésta; no acompañándose tampoco documento alguno fehaciente que justifique la no identidad, aclarando las fundadas dudas acerca de este extremo que impiden hacer la inscripción solicitada y aun la anotación preventiva mientras no se aclaren.... 5.º Por no constar, de ser hidráulica, autorización ministerial para segregar de la finca, única que en el Registro han de formar la central y el aprovechamiento, la expresada central. 6.º Por no constar tampoco, en ese caso, dicha autorización para la emisión de cédulas hipotecarias al portador, que es objeto de esta escritura. Suspendida, además, la inscripción por el defecto, al parecer subsanable, de omitirse la descripción total de la estación hidroeléctrica, la naturaleza de las fuerzas utilizadas y la extensión del derecho arriba expresado, en cuanto a los dos últimos, si no se consideran éstos como insubsanables. No procede ni se ha solicitado anotación preventiva, extendiéndose esta nota a petición del presentante antes del plazo, conforme al artículo 85 del Reglamento hipotecario.»

Declaró el Presidente de la Audiencia, en el recurso interpuesto, que la escritura se hallaba bien extendida, auto que confirma la Dirección con los siguientes fundamentos:

En vista de la conformidad del recurrente con el tercer defecto de la nota calificadora, el problema que fundamentalmente se plantea es el de resolver si las fincas que figuran inscritas en el Registro de la Propiedad de Estella como de la pertenencia particular de la Sociedad «Fuerzas Eléctricas de Navarra», así como las construcciones que ha hecho en las mismas y la maquinaria que ha instalado, se deben registrar en los folios de la concesión de algún aprovechamiento hidráulico, del cual, según se indica hipotéticamente en dicha nota, pueden formar parte, o si, por el contrario, no hay motivo para que tales fincas dejen de continuar registradas bajo el mismo número con que actualmente están seña-

ladas, en unión de las obras y maquinaria, cuya inscripción se pretende con arreglo a la decisión del Presidente de la Audiencia y a la práctica observada por los Registradores de Pamplona y Tolosa al inscribir la escritura objeto del recurso.

La calificación de los documentos sujetos a Registro está limitada, conforme a lo ordenado en el artículo 78 del Reglamento hipotecario, a los efectos de extender, suspender o negar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada; ha de formularse en los términos claros y precisos que requiere el artículo 85 del mismo Reglamento, y ha de ajustarse al contenido de los títulos presentados, en relación con los respectivos asientos, sin que la calificación impida los procedimientos que las leyes autoricen para discutir la validez o nulidad del título o de la obligación ni prejuzgue el resultado de los mismos.

Para la resolución del recurso es inexcusable examinar no sólo si las fincas en que se han construido las obras están registradas a favor de la nombrada Compañía, sino también si ésta tiene derecho a gravarlas, y de tal examen aparece que ambos esenciales requisitos debe estimarse que concurren en el caso que lo motivó, porque después de inscritas las fincas a que se contrae a favor de la Sociedad, sin disminución alguna de sus facultades para enajenarlas, se cumple el básico principio hipotecario del tracto sucesivo, establecido en el artículo 20 de la Ley, sin que sea exigible, con arreglo a la reiterada doctrina de este Centro, la demostración de las circunstancias negativas a que alude la nota.

En la escritura nada consta acerca del supuesto aprovechamiento hidráulico y no parece oportuno discurrir ahora sobre las unidades jurídicas integradas por bienes corporales e incorporales, minuciosamente reguladas en algunas legislaciones extranjeras; y que la descripción de los inmuebles hecha en el documento presentado se acomoda a las normas que fijan los artículos 9.º de la expresada Ley, 61 de su Reglamento y 256 del Notarial, por lo cual no estaban obligados los que intervinieron en el mismo a incluir circunstancias que no sean «imprescindibles o necesarias para realizar la inscripción», según preceptúa el tercero de los citados artículos.

En el presente caso, además de no estar probado que las mencionadas obras formen parte de un aprovechamiento hidráulico ni

que la fecha de la concesión del mismo sea posterior a las modificaciones de la ley de Aguas sobre reversión, debe tenerse en cuenta que los artículos invocados por el Registrador (189 del Código de Comercio, relativo a la transferencia y fusión de Compañías; 107 de la ley Hipotecaria, referente a bienes hipotecables con restricciones, y 139 de la misma Ley y 1.835 del Código civil, determinantes de quiénes pueden imponer o convenir hipotecas voluntarias), no prescriben que sea necesaria autorización ministerial para, en la hipótesis de la calificación, hipotecar una concesión hidráulica, ni mucho menos para, según se consigna en la escritura, «constituir hipoteca especial y expresa sobre los bienes descritos» sin abarcar otros y, por lo tanto, tales preceptos no obstan al derecho de la Sociedad «Fuerzas Eléctricas de Navarra» para gravar sus bienes, ni, por su índole, es admisible la ampliación de las disposiciones del artículo del Código mercantil a casos diferentes de los comprendidos en su texto.

HIPOTECA. PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL. PACTOS SEPARADOS DEL ARTÍCULO 201 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. REQUERIDA DE PAGO LA DEUDORA NO PUEDE DECIRSE QUE EXISTA EL DEFECTO DE NO APARECER VENCIDA LA OBLIGACIÓN CUYO CUMPLIMIENTO SE PERSIGUE. LAS NORMAS REGULADAS POR EL CITADO ARTÍCULO 201 SE HALLAN CONSIGNADAS COMO EJEMPLO, NO PROHIBIÉNDOSE EN ELLAS EL ESTABLECIMIENTO DE PACTOS DISTINTOS, SIEMPRE CON EL LÍMITE DE NO SER OPUESTOS A LAS LEYES, ETC.

*Resolución de 12 Septiembre 1935. (Gaceta de 5 Octubre.)*

Por escritura otorgada ante el Notario de Pamplona D. Benjamín Arnáez se pactó la creación de un préstamo hipotecario en el que se establecieron las condiciones siguientes: que podría el acreedor o sus derechohabientes proceder a la venta de las fincas hipotecadas en la forma establecida en el artículo 201 del Reglamento hipotecario; que «si quedara desierta la segunda subasta se celebrará una tercera sin sujeción a tipo, y si también quedase desierta o la postura máxima no alcanzare a cubrir el crédito del acreedor y los gastos causados, se adjudicarán las fincas hipoteca-

das al acreedor, quien dará carta de pago de su crédito, sin abonar cantidad alguna»; que para el caso previsto en la regla quinta del citado artículo se facultaba para otorgar la escritura de venta o adjudicación a D. Saturnino Muñoz Amatria, mayor de edad y vecino de Pamplona; que la falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que por la escritura se establecían a cargo de la deudora daría lugar «a que el acreedor considere transcurrido el plazo de duración del contrato y pueda exigir de la prestataria tanto el pago del capital como el de los intereses debidos, por cualquiera de las acciones que le asistan, inclusive ejecutar la hipoteca que se ha establecido»; que bastaría para justificar el incumplimiento referido el hecho de no constar en el Registro de la Propiedad el pago del interés correspondiente al último semestre, y que al verificarse el pago del interés podría exigirse al acreedor la correspondiente carta de pago, y éste negarse a otorgarla si estuviese incumplida alguna obligación por parte de la deudora.

Inscrita la escritura en el Registro de la Propiedad de Tudela, expidió el Registrador certificación haciendo constar el no aparecer pagado el importe de un semestre de interés, y requerida de pago la deudora y seguido el procedimiento por sus trámites, se adjudicaron las fincas hipotecadas al acreedor, en escritura formalizada por dicho Notario, consintiendo aquél en la cancelación de la hipoteca, escritura cuya inscripción suspendió el Registrador «por observarse los siguientes defectos: A) No constar claramente haya vencido la obligación cuyo cumplimiento se persigue. (Se requiere de pago a la deudora y se hace constar el no pago de intereses.) B) Significar el procedimiento notarial que refiere el título una modificación del que regula el artículo 201 del Reglamento Hipotecario. C) Adjudicarse al acreedor en pago de su crédito fincas que representan, según la escritura, un valor superior al importe del mismo, sin que se justifique la consignación del exceso».

Tomada anotación preventiva, interpuso recurso el Notario; declaró el Presidente de la Audiencia bien extendido dicho documento, y la Dirección general confirma el auto apelado, razonando así su decisión:

Dentro de los límites marcados por el recurrente en la impugnación de la nota y de los efectos que pueda tener esta decisión

por la realidad registral del acto jurídico contenido en la escritura calificada, sea cualquiera la modalidad y eficacia del pacto establecido para hacer constar el pago de intereses, es evidente que habiendo sido requerida de pago la deudora en forma legal no puede estimarse el primer defecto, conforme al primer párrafo de la regla primera del artículo 201 del Reglamento hipotecario, en relación con el 192 del mismo, y los 1.459, 270 y 268 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Respecto a los otros dos defectos, como tiene repetidamente declarado este Centro, las disposiciones del citado artículo 201, más bien que de carácter coactivo, son permisivas y, como el encabezamiento del mismo expresa, se hallan consignadas *ad exemplum*, de suerte que el apartarse de su contenido en algún extremo no lleva consigo la presunción de ilicitud si el procedimiento ideado se ajusta a las leyes, a la moral y al orden público, respetando las garantías establecidas a favor de los deudores.

Dada esta libertad y pactado en la escritura de constitución de hipoteca que se celebraría una tercera subasta sin sujeción a tipo y, si quedase desierta, «se adjudicarán las fincas hipotecadas al acreedor, quien dará carta de pago de su crédito, sin abonar cantidad alguna», tal pacto no puede declararse contrario a la Ley, a la moral o al orden público, y menos si se tiene en cuenta que la adjudicación sobrepasa las posibilidades establecidas en los procedimientos de apremio judiciales, según los artículos 1.504 de la ley Procesal civil y regla 12 del artículo 131 de la ley Hipotecaria, preceptos que, por su carácter, alejan toda presunción de inmoralidad.

*Hubiéramos dejado pasar la Resolución precedente sin comentarla apenas de no habernos llamado la atención la creación, que observamos en la escritura que la motiva, de una modalidad hasta ahora para nosotros desconocida, de hacer constar en el Registro el pago de los intereses devengados en un préstamo hipotecario correspondientes a cada semestre, obligación que suponemos será a cargo del deudor, y cuyo incumplimiento, acreditado por certificación que expida el Registrador, a instancia del acreedor, bastará para que éste considere transcurrido el plazo de duración del contrato, con las consecuencias del caso.*

No se incoó el procedimiento subsiguiente en virtud de la falta de cumplimiento de la expresada obligación, acaso porque se desconfiase de la eficacia del medio propuesto, y no obstante haberse solicitado y obtenido la expedición de la certificación negativa, sino que se requirió a la deudora al pago del capital, por lo que la Dirección no estima la existencia del defecto de no constar el vencimiento de la obligación cuyo cumplimiento se persigue.

Es muy peligroso suponer siempre que no se ha cumplido la obligación por el solo hecho de que en el Registro no se ha acreditado tal extremo, toda vez que hay que dar algún plazo a la deudora para que hecho efectivo el pago de cada semestre pueda acudir al Registro a solicitar la extensión de la nota. De no ser así, se corre el riesgo de que en el intermedio se expida la certificación negativa. Es, por tanto, evidente, a nuestro juicio, la necesidad de justificar el incumplimiento mediante conformidad o conocimiento al menos de ambos interesados, puesto que la entrega de cantidad importe del semestre pudo haberse hecho y no resultar acreditado.

No dice la escritura en virtud de qué documento se ha de extender la correspondiente nota marginal, al menos no resulta del extracto que comentamos; pero de las palabras que emplea «... al verificarse el pago del interés podría exigirse al acreedor la correspondiente carta de pago y éste negarse a otorgarla, si estuviera incumplida alguna obligación por parte de la deudora», se deduce: de un lado que habrá de presentarse en el Registro la carta de pago del acreedor, suponemos que con la conformidad de la deudora y con la ratificación personal de ambos cuando sus firmas no estén legitimadas por Notario, práctica que consideramos la única aplicable en todos los casos de cumplimiento de obligaciones, dada la trascendencia de este acto. Y de otro, que el acreedor puede negarse a otorgar la carta de pago, aun después de recibir el importe del interés si, a su juicio—en una unilateral e inadmisibles decisión—, estuviere incumplida por parte de la deudora alguna otra de sus obligaciones.

Por todo lo expuesto y por lo demás que su lectura pudiera sugerir, estimamos muy dudoso que puede concederse al pacto en cuestión la categoría de eficaz, y más bien nos inclinamos a pensar en lo inconveniente de su admisión en el Registro si por acaso se presentase a inscripción.

*En el caso que nos ocupa, para hacer efectivo el crédito hipotecario se pacta el procedimiento extrajudicial que regula el artículo 201 del Reglamento hipotecario, y se introducen en él como modificaciones el haber de celebrarse una tercera subasta si en la segunda no hubiere postor, y en caso de quedar desierta también, o no alcanzar la postura a cubrir el crédito del actor, la adjudicación de las fincas al acreedor, el que no tendrá que abonar cantidad alguna.*

*Es doctrina que la Dirección ha repetido muchas veces, hasta empleando las mismas palabras, que «las disposiciones del citado artículo 201 más bien que de carácter coactivo son permisivas y, como el encabezamiento del mismo expresa, se hallan consignadas ad exemplum, de suerte que el apartarse de su contenido en algún extremo no lleva consigo la presunción de ilicitud si el procedimiento ideado se ajusta a las leyes, a la moral y al orden público, respetando las garantías establecidas en favor de los deudores».*

*En aplicación de esta doctrina, la Resolución de 1.º de Julio de 1930 declara que no es defecto el que no haya prestado su consentimiento para la adjudicación de las fincas el mandatario de la deudora; la de 25 de Agosto de 1933, como en la que nos ocupa, que «si tampoco en la segunda subasta hubiere postor, podrá el acreedor adjudicarse las fincas por el importe líquido de su crédito», no tiene éste la obligación de consignar el importe de la diferencia con el de la tasación; la de 28 de Junio de 1934, que no puede considerarse contrario a la Ley, etc., el pacto de que la segunda subasta se celebraría «bajo el tipo de las dos terceras partes del fijado», lo que supone una adjudicación en segunda subasta por un tipo inferior al de tasación, ni tampoco el de haber omitido en la escritura la expresión de dar carta de pago del crédito, porque consta que habiendo concurrido la acreedora a la subasta como postor, como tal se la adjudicó la finca, siendo innecesaria la expresión omitida, y la de 3 de Julio de 1920, que es procedente que el acreedor promueva la venta de la finca por falta de pago, rechazando la calificación del Registrador, que denegaba la inscripción porque, pactado el procedimiento extrajudicial, se había establecido que el acreedor otorgaría por sí las escrituras de venta, adjudicación y demás que procedieran.*

*Por el contrario, la de 10 de Octubre de 1928 determina que una vez pactado que se siguiese el procedimiento extrajudicial, era inex-*

cusable, para completar la estipulación, que se diese el nombre de la persona que según la regla 5.ª del citado artículo 201 hubiera de realizar la venta.

Por cierto que en el proyecto de Reglamento hipotecario, del que ya nos hemos ocupado en estas notas, redactado por varios compañeros a instancia del que fué caballeroso y competente Director general, D. Camilo Avila, se proponían, entre otras modificaciones y aclaraciones de dicho artículo, la de que «el acreedor nunca podrá ser mandatario para estos efectos».

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

## Banco Español de Crédito

Capital autorizado .....	Ptas. 100.000.000
Capital desembolsado .....	— 51.355.500
RESERVAS .....	— 70.592.954,34
Cuentas corrientes al 30 de junio de 1935.....	— 1.308.323,771,67

Domicilio social: MADRID, calles de Alcalá, 14, y Sevilla, 3 y 5.

**400 SUCURSALES EN ESPAÑA Y MARRUECOS ESPAÑOL**

Sucursales Urbanas. En MADRID: Glorieta de Bilbao, 6; Glorieta de Atocha, 8; Conde de Romanones, 6, y Velázquez, 29.

Idem en BARCELONA: Avenida E. Maristany y calle Antonio Ullé, número 11 (BORNE); calle Sans, número 10, y calle España Industrial, número 1 (SANS)

CORRESPONSALES EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL MUNDO  
EJECUCIÓN DE TODA CLASE DE OPERACIONES DE BANCA Y BOLSA

### TIPOS DE INTERES

Cuentas corrientes:

A la vista ..... 1 ¼ % anual.

Libretas ordinarias de ahorro:

Tengan o no condiciones limitativas ..... 2 ½ % anual.

Imposiciones a plazo fijo:

A tres meses. .... 2 ½ % anual.

A seis meses. .... 3 % —

A doce meses ..... 3 ½ % —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo y de ahorro los tipos máximos señalados en esta norma.

**DEPARTAMENTOS DE CAJAS FUERTES DE ALQUILER**

Dirección telegráfica: BANESTO.—Apartado de Correos núm. 297.