

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

RECURSO GUBERNATIVO. NO PUEDE SER OBJETO DE ÉL LA IMPUGNACIÓN DE LA FORMA EN QUE EL REGISTRADOR HIZO LA INSCRIPCIÓN PARA LA SOCIEDAD CONYUGAL DE FINCA ADQUIRIDA POR LOS CÓNYUGES CON LA INTENCIÓN DE QUE FUESE CONSIDERADA E INSCRITA COMO PARAFERNAL DE LA MUJER, POR HALLARSE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES Y SURTIR TODOS SUS EFECTOS MIENTRAS NO SE DECLARE SU NULIDAD, SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES DE RECTIFICACIÓN, ADEMÁS DE QUE EL NOTARIO HACE PEDIMENTOS PARA LOS QUE CARECE DE FACULTAD.

*Resolución de 11 de Abril de 1935. (Gaceta de 23 de Abril.)*

El Notario de Córdoba D. Domingo Barber y Lloret autorizó escritura de venta a una señora, con el consentimiento de su esposo, en la que consta lo siguiente :

«Don Antonio Alférez Ruiz declara que la compra que antecede no se considerará como bienes gananciales, porque el metálico que ha servido de precio para adquirirla es parte de la venta de tres fincas que por 35.000 pesetas realizó su esposa por escritura ante el Notario que fué de Córdoba D. Francisco Rodríguez y Gonzalo en 29 de Abril de 1929, las cuales había adquirido por herencia de doña Rosario Alvarez Aguilar, según partición de bienes que en 27 de Junio de 1925 autorizó el mismo Notario. Por consiguiente se inscribirá exclusivamente a nombre de la señora compradora.»

El Registrador de la Propiedad de la misma ciudad puso en el documento nota de inscripción, «pero a favor de la sociedad conyugal que forman doña Angeles Delgado Alvarez y D. Antonio Alferez Ruiz, de la cual es único representante el D. Antonio Alferez Ruiz por no acreditarse la procedencia del dinero».

El Notario interesó del Presidente de la Audiencia la declaración de que en la escritura se habían cumplido todas las formalidades y prescripciones legales, y en su consecuencia «acordar se deje sin efecto la nota de inscripción puesta al pie de la primera copia de la misma» por el Registrador de la Propiedad de Córdoba, por haber inscrito la finca objeto del contrato como bienes gananciales a pesar de haberse justificado plenamente en ella la procedencia del precio, y ordenar a dicho Registrador «que la inscriba exclusivamente a nombre de la compradora», en cumplimiento del párrafo cuarto del artículo 1.396 del Código civil y de las Resoluciones de 30 de Junio de 1888 y 22 de Marzo de 1895.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general acuerda, con revocación del auto apelado, que no ha lugar a resolver la solicitud formulada en este expediente por el Notario por las siguientes razones :

Que la cuestión planteada por el Notario recurrente acerca de la forma en que fué inscrita la finca de que se trata es ajena a la naturaleza y objeto del recurso gubernativo, porque inscrita aquélla del modo que el Registrador estimó ajustado a Derecho, no se puede prescindir del asiento verificado y del concepto jurídico que contiene respecto a la pertenencia del inmueble—aunque sea muy discutible la operación por la necesidad de atenerse al título y a lo que en el mismo se solicite—, ya que una vez extendidos los asientos, dentro de las normas que les dieron vida, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su nulidad, sin perjuicio de las facultades concedidas a los Registradores y a los interesados en el título VII de la Ley.

Y, por otra parte, que la facultad notarial de entablar el recurso gubernativo en defensa del crédito profesional, sólo puede usarse al efecto de obtener la declaración de hallarse extendido el documento autorizado con arreglo a las formalidades y prescripciones legales, con la consecuencia, en su caso, de ser inscribible

por dicho concepto, supuestos que no se dan ni pueden darse en el presente recurso, por haber sido inscrita la escritura y porque el Notario hace pedimentos que de ningún modo están comprendidos en aquella facultad.

\* \* \*

*Es muy de sentir que la Dirección general no haya podido entrar en el fondo del asunto que motivó la discusión a que aquélla pone término, porque se hace, a nuestro juicio, necesario para una perfecta unanimidad—que desgraciadamente no existe—en la práctica registral, suplir, como lo hubiera hecho el Centro directivo con su innegable competencia, la sensible falta de preceptos reglamentarios que se echa de ver al examinar las distintas cuestiones que surgen del tema que el Notario recurrente inicia, relativo a la inscripción de bienes comprados constante matrimonio para la mujer. Veamos algunas de ellas.*

*Se presenta en el Registro una escritura de compra por matrimonio, en la que se solicita se practique inscripción de finca en favor de la mujer en concepto de parafernál. Si la petición se formula sólo por el marido es imperfecta, puesto que falta el consentimiento de la mujer. Si se hace por ambos, es preciso examinar la veracidad de la afirmación que hagan en cuanto a la procedencia del dinero, ya que no puede admitirse la simple manifestación hecha en tal sentido como prueba plena en contra de la presunción que establece el Código civil. Hace falta una demostración clara, toda vez que se trata de prejuzgar en el Registro la naturaleza del derecho que sobre la finca ha de ostentar la presunta propietaria: de practicar un asiento conteniendo un concepto jurídico sobre la propiedad de un inmueble que ha de ser respetado por el Registrador al calificar documentos y asientos que de aquél dimanen o que con él se relacionen, del que no pueden hacer abstracción ni los Tribunales ni las Autoridades gubernativas; de evitar confusionismos de lamentables consecuencias, pactos de posible simulación que redundarían en perjuicio de la misma mujer, de los herederos, acreedores y contratantes. De donde se infiere que si dicha prueba no es plena, y de ella no queda constancia en la escritura, en el Registro y en el título o documento con que se justifique, no pueda ni deba quedar al arbitrio del Re-*

gistrador prejuzgar en la inscripción la naturaleza del carácter de parafernalia que en la finca se atribuye a la mujer.

Si no se justifica la procedencia del dinero, no obstante lo cual se solicita la inscripción a favor de la mujer, la práctica corriente, apoyada en la jurisprudencia, es la de inscribir la finca en favor de la mujer casada, haciendo constar en el asiento, y no siempre en la nota al pie del título, con lo que la confusión sube de punto, que la inscripción se practica no en la forma que se solicita, sino en favor de la sociedad conyugal, sin perjuicio de negarle a la mujer la facultad de vender ni aun con autorización del marido lo que se halla inscrito a su nombre. Estimamos que esta práctica no es procedente, por carecer el Registrador de facultades para practicar una operación que no se ha pedido a cambio de otra, que es la que de una manera expresa se solicita. Y ello porque, entre otras razones, cabe la posibilidad de que los compradores justifiquen a posteriori la procedencia del dinero al exigirles el Registrador la prueba. Dicho funcionario, en uso de su facultad calificadora, ha emitido un dictamen disconforme con la petición que se hace en la escritura. Y este parecer opuesto debe comunicarlo a los cónyuges interesados para que recurran contra él, si lo estiman conveniente o, por el contrario, comparezcan, en una u otra forma, a manifestar su conformidad con la nueva inscripción que se pretende hacer. Además, el Notario tiene, dentro de nuestro sistema hipotecario, derecho a sostener el criterio seguido en la redacción de la escritura, y sería privarle de él no advertirle la dificultad que se presenta para hacer la inscripción pretendida.

Lo que procede, siempre a nuestro modesto entender, es suspender la inscripción por el defecto subsanable de no acreditarse la procedencia del dinero, notificándolo a los interesados y al Notario. Y, o lo acreditan, en cuyo caso se practica la inscripción como parafernalia de la mujer, o no lo justifican. Y entonces, pasado cierto plazo, se hace la inscripción, no a nombre de la mujer, sino al de la sociedad conyugal y mejor al del marido, que es quien la representa y quien únicamente tiene capacidad para vender los bienes así adquiridos mientras subsista el matrimonio.

\* \* \*

*La procedencia del dinero se justifica, además de por otros me-*

*dios, muy pocos, casi exclusivamente con la presentación de los documentos de los que resulte que ha habido entrega o adjudicación de metálico a la mujer. Al Notario, en los documentos que autoriza, sólo le incumbe dar forma al acto y dar fe de su contenido. Pero el Registrador tiene un innegable derecho, que puede hacerse obligatorio, de pedir tales documentos para comprobar la exactitud de lo que se le afirme en la escritura de compra. Y si practica la inscripción como parafernalia hará bien en poner notas en los títulos haciendo constar la cantidad que de la en ellos consignada se dedica a la adquisición de que se trata. La razón de esta medida es tan clara que no necesita ni enunciarse. Y de esta razón brota la conveniencia y necesidad de ponerla en práctica.*

RECURSO GUBERNATIVO. SÓLO PODRÁN SER DISCUTIDAS EN ÉL LAS CUESTIONES QUE MÁS O MENOS DIRECTAMENTE SE RELACIONEN CON LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR, CARECIENDO LOS PRESIDENTES DE AUDIENCIA Y LA MISMA DIRECCIÓN GENERAL DE ATRIBUCIONES PARA RESOLVER, A BASE DE DOCUMENTOS QUE, POR NO HABERSE PRESENTADO EN EL REGISTRO, Y SÍ ACOMPAÑADO AL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO, NO HAN PODIDO SER EXAMINADOS POR EL REGISTRADOR.

*Resolución de 30 de Abril de 1935. (Gaceta de 23 de Mayo.)*

El Registrador de la Propiedad de Vitoria denegó la inscripción de una escritura otorgada en 17 de Junio de 1931 ante el Notario de dicha ciudad D. Angel de Ayala, por la que el Superior de la Residencia de la Compañía de Jesús en Vitoria vendió unas fincas urbanas, inscrita en favor de la misma, por los motivos siguientes:

«Primero. Haberse otorgado la escritura de venta de las cuatro fincas que comprende sin la autorización del Sumo Pontífice, exigida por el canon 534 del Código de Derecho canónico, sin que sea suficiente para estimarse cumplido aquel ineludible requisito la nota presentada de la Secretaría de la Sagrada Congregación de Religiosos, fechada en Roma a 7 de Noviembre del corriente año, por no ser el documento pertinente para justificar que con anterioridad al otorgamiento de la escritura, o sea en 26 de Marzo de 1931,

se había concedido la autorización pontificia, faltando además en dicha nota, escrita en latín, su traducción al castellano y las diligencias de legitimidad de su firma y de legalización.

»Segundo. Aun en el supuesto de que el anterior defecto fuera subsanado, tampoco sería inscribible el documento por virtud de las disposiciones legislativas y ministeriales que decretaron la disolución de la Compañía de Jesús y la incautación de sus bienes por el Estado, y singularmente por el Decreto de 19 de Agosto de este año—inserto en la *Gaceta* del 24—, por el que se cedieron al Ministerio de la Gobernación, para el Instituto Provincial de Higiene de Alava, las cuatro fincas enajenadas en la escritura meritada; cesión que, si bien no ha sido inscrita en el Registro, ha creado un estado de derecho en cuanto a dichas cuatro fincas, que impide la inscripción de cualquier título de dominio respecto de las mismas. Este último defecto es insubsanable, sin que proceda tomar anotación preventiva si fuese solicitada.»

Se interpuso recurso a nombre del comprador, acompañándose al escrito certificación de la traducción de dicho documento, pruebas de legitimidad y legalización y otros documentos. El Presidente de la Audiencia confirma la nota del Registrador, y la Dirección general, confirmando en parte el auto apelado, desestima el recurso, sin perjuicio del derecho del interesado a presentar de nuevo en el Registro los documentos calificados en unión de los omitidos para nueva calificación si el Registrador la estima procedente, con las siguientes razones y la cita de los artículos 48, 86 y 124 del Reglamento hipotecario:

En los recursos gubernativos que se promuevan contra las calificaciones hechas por los Registradores de la Propiedad sólo cabe tener en cuenta, para su decisión, los documentos presentados «en tiempo y forma», según ordena el tercero de los preceptos reglamentarios citados, que recogió la reiterada doctrina de este Centro, con arreglo a la cual los Presidentes de las Audiencias y la Dirección general carecen de atribuciones para dictar una resolución a base de documentos que no hayan sido calificados por el Registrador, sin perjuicio de que los interesados vuelvan a presentar en el Registro los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso.

La doctrina y el precepto indicado son aplicables a las certificaciones que se acompañaron al escrito de interposición del presente recurso, fundadas en lo prevenido en el mencionado artículo 48 y extendidas al efecto de subsanar las faltas de que adolecía un documento—con el cual pretendió la Compañía vendedora acreditar la observancia de determinado requisito para la enajenación de las fincas—, redactado en latín, fechado en Roma, sin legalización ni traducción y, por lo tanto, sin las garantías de autenticidad y de eficacia probatoria que exige el principio hipotecario de legalidad, toda vez que tales certificaciones fueron presentadas en la Presidencia de la Audiencia, con infracción de lo dispuesto en dicho artículo 124, y no pudieron ser calificadas oportunamente por el Registrador, siendo, por consiguiente, extemporáneo, dada al índole de los defectos y hasta que se cumpla esta indispensable formalidad procesal, examinar el fondo del recurso.

\* \* \*

No entra el Centro directivo en el examen de la cuestión que motivó el recurso que precede, porque el artículo 124 del Reglamento hipotecario, dictado en virtud de constante jurisprudencia de la Dirección, ordena rechazar de plano las peticiones que se hagan en documentos que no hayan sido presentados al Registrador. Se limita a dejar al interesado expedito el camino para que vuelva a presentar en el Registro la escritura calificada y las certificaciones que primero omitió, que luego acompañó en el recurso entablado y que fueron indebidamente admitidas por la Presidencia, ya que a ella alcanza también la orden de no resolver sobre documentos no presentados en tiempo y forma.

En cuanto al fondo del asunto, juegan en él distintos factores, que harán muy interesante la resolución que en su día se dicte. De un lado, unas fincas inscritas en favor de la Compañía de Jesús, que esta entidad, debidamente autorizada por la Sagrada Congregación de Religiosos, vende el 17 de Junio de 1931, o sea con anterioridad a todas las disposiciones de disolución de aquélla, incautación de sus bienes y prohibición de enajenar, venta que el comprador no se cuida de inscribir, dejando por ello de obtener la corroboración y garantía de su derecho que supone la inscripción

frente al tercero de que habla el tan fundamental artículo 23 de la ley Hipotecaria. De otro, el Decreto dictado el 23 de Enero de 1932 (*Gaceta* del 24), o sea siete meses después de realizarse la venta, por el que se disuelve dicha Compañía de Jesús, se prohíbe a sus miembros la libre disposición de los bienes de la Comunidad, de los que se incauta el Estado, nacionalizándolos y nombrando un Patronato, uno de cuyos deberes es comprobar la condición jurídica de los bienes que, sin aparecer a nombre de la citada Compañía, se hallen en posesión de la misma y proceder a su reivindicación e incautación; la Ley de 21 de Abril de 1932 (*Gaceta* del 22) por la que—artículo 1.º—se declaran en suspenso todos los procedimientos judiciales que se sigan contra los bienes incautados o de que se incaute el Estado pertenecientes a la extinguida Compañía de Jesús, se admiten —artículo 3.º—todo género de reclamaciones por término de seis meses, contados desde la publicación de esta Ley, de los que se crean con derecho sobre los bienes incautados como de la propiedad de dicha entidad. Y en su artículo 4.º se dice: «el Patronato examinará las instancias presentadas y practicará las diligencias e investigaciones que estime pertinentes... y elevará al Consejo de Ministros una propuesta antes de transcurrir los dos meses siguientes al plazo señalado en el artículo 3.º, que será resuelta por Decreto.» Y añade el artículo 5.º: «Dictado el Decreto resolutorio o transcurrido un año desde la publicación de esta Ley, quedará sin efecto la suspensión decretada... y tanto el Estado como los interesados podrán hacer valer ante la jurisdicción competente los derechos y excepciones de que se crean asistidos.»

A lo expuesto hay que añadir la Orden de 19 de Agosto de 1933 (*Gaceta* del 24) dictada, como puede apreciarse, fuera del plazo que señala el citado artículo 4.º, por la que, sin elevar el Patronato propuesta alguna al Consejo de Ministros sobre la reclamación formulada por el comprador de las fincas, sin resolver nada ni por Decreto ni en ninguna otra forma legal y jurídica, pasado el año de la publicación de la Ley antes mencionada, sin efecto ya la suspensión de los procedimientos, debiendo tanto el Estado como los particulares acudir—artículo 5.º de la Ley anterior—ante la jurisdicción ordinaria y competente, se ceden al Ministerio de la Gobernación los inmuebles inscritos pero no propios de la Compañía



de Jesús, a que nos venimos refiriendo, para la instalación de los servicios de Higiene.

Completa estas disposiciones, que no hacemos más que enumerar porque no es esta la ocasión de entrar en su examen y crítica, la Ley de 12 de Septiembre de 1932 (*Gaceta* del 14), la que en su artículo 2.º dispone que cuando, en virtud de reclamación gubernativa, tramitada con arreglo a la Ley de 21 de Abril último o por sentencia judicial, se reconozca o declare que los bienes de que el Estado se haya incautado o se incaute en virtud del Decreto de 23 de Enero citado pertenecían en todo o en parte a personas distintas de la Compañía de Jesús, tales personas serán indemnizadas. Se reputará, para este efecto, que se ha realizado una expropiación por causa de utilidad social, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Constitución.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.