

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

CANCELACIÓN DE CENSO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. LOS DOS DEFECTOS QUE EL REGISTRADOR SEÑALA EN EL MANDAMIENTO QUE LA ORDENA: NO INSERTARSE LITERALMENTE LA SENTENCIA, NI DESLINDARSE LA FINCA A QUE AFECTA LA CANCELACIÓN, NO SÓLO HAN DEBIDO CALIFICARSE DE SUBSANABLES SI SE ESTIMABAN INSUFICIENTES PARA PRACTICAR LA OPERACIÓN, TOMANDO, SI SE SOLICITARA, ANOTACIÓN PREVENTIVA, SINO QUE, ATENDIENDO A LOS MÁS DATOS QUE CONTIENE EL DOCUMENTO, A LA CONCRECIÓN DEL OBJETO Y A LAS OTRAS CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS DE LOS TÍTULOS, QUE NO HACEN POSIBLE LA DUDA RESPECTO DEL DERECHO QUE SE TRATABA DE EXTINGUIR, NO SON IMPRESCINDIBLES.

Resolución de 9 de Noviembre de 1934. (Gaceta de 24 de Noviembre.)

En mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad del Norte, de Barcelona, en el que transcribía auto que en ejecución de sentencia había dictado el Juzgado Municipal de Santa Coloma de Gramanet, en que se ordenaba la cancelación de las inscripciones de un censo, que se declaraba extinguido por prescripción, recayó nota que dice así:

«No admitida la cancelación ordenada en el precedente mandamiento por no insertarse literal la sentencia de cuyo cumplimiento se trata, ni deslindarse la finca a que afecta, por lo cual no es posible identificarla, ni calificar cumplidamente el documento, ni tomar anotación preventiva aunque se solicitase»; nota que fué reprodu-

cida con fecha 7 de Octubre del repetido año 1933, ante la nueva presentación del documento el día 5 del mismo mes y año.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, auto que confirma la Dirección general, fundamentándolo así:

Siendo la nota calificadora la base esencial del juicio que haya formado el Registrador sobre la improcedencia del asiento solicitado, comoquiera que la calificación que ha originado este recurso se halla limitada a no insertarse literalmente la sentencia de cuyo cumplimiento se trata, ni deslindarse la finca a que afecta el censo cuya extinción en la misma se declara, a tales cuestiones debe limitarse esta resolución, sin entrar en otras, que aun formulándose peticiones concretas sobre ella no cabrían dentro de la naturaleza del mismo.

Dejando sentado ante todo que los dos defectos expresados debieron ser calificados de subsanables, por referirse a la estimación de la insuficiencia del documento para practicar la cancelación que se ordenaba, tomándose la correspondiente anotación preventiva, si así se hubiese solicitado por el interesado, es indudable que el mandamiento presentado, por los datos que contiene respecto al procedimiento seguido, por la sencillez del mismo, por la concreción del objeto a que se refiere y por las formalidades con que aparece revestido, satisface cumplidamente las exigencias del principio de legalidad, dentro de las facultades de los Registradores en la calificación de los documentos judiciales.

Sin perder de vista la importancia que la finca tiene en nuestro sistema y la conveniencia de una prueba auténtica de la identidad del objeto en que los linderos es circunstancia primordial, es evidente que no puede estimarse única y ser posible prescindir de ellos en determinados casos en que las demás circunstancias específicas de los títulos, en relación con los asientos que deben producir, al no poderse dudar del derecho de que se trata, no los hacen imprescindibles.

ADJUDICACIÓN DE FINCA EN JUICIO EJECUTIVO ORDINARIO. EL DEFECTO DE NO HABER DETERMINADO EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA QUE EL VALOR QUE SE ASIGNABA A LAS FINCAS HABÍA DE SERVIR DE TIPO PARA LA SUBASTA, DEBE ENTENDERSE SU-

PLIDO POR EL AVALÚO QUE SE HIZO EN EL PROCEDIMIENTO. NO ES DEFECTO EL NO HABER NOTIFICADO EL PROCEDIMIENTO A UN ANOTANTE DE EMBARGO, PORQUE EN ESTA CLASE DE PROCEDIMIENTO LA NECESIDAD DE AVISARLO A LOS ACREDITADORES HIPOTECARIOS, NO HAY RAZÓN PARA AMPLIARLA A LOS ACREDITADORES PERSONALES, COMO OCURRIRÍA SI SE TRATASE DEL JUDICIAL SUMARIO DEL ART. 131. ES UNA EXIGENCIA QUE NO PUEDE APOYARSE EN PRECEPTO LEGAL ALGUNO, LA DE HABER DE CONSTAR EN EL AUTO LA FECHA DE LOS TRÁMITES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO SEGUIDO. TODO ELLO SIN CONTAR CON QUE, TRATÁNDOSE DE FUNDAMENTOS DE LAS PROVIDENCIAS Y DEL ORDEN DEL PROCEDIMIENTO, NO INCUMBE AL REGISTRADOR SU EXAMEN Y CALIFICACIÓN.

Resolución de 12 de Noviembre de 1934. (Gaceta de 27 de Noviembre.)

En procedimiento de juicio ejecutivo se dictó auto adjudicando, por falta de postores en la primera subasta, las fincas al ejecutante, y presentado el correspondiente testimonio en el Registro de la Propiedad de Las Palmas, fué inscrito en cuanto a una finca en él radicante, poniendo el titular del de Guía en el documento nota denegatoria por los siguientes defectos:

«1.º Porque los valores señalados a las fincas de este distrito hipotecario en este testimonio no son conformes con los que constan en las inscripciones como tipos de subasta.

2.º Por no expresarse la fecha de los trámites esenciales del procedimiento ejecutivo, lo que impide hacer constar en la inscripción, con la debida claridad para los terceros, que el procedimiento se ha observado.

3.º Por no constar la notificación del procedimiento a D. Domingo Martínez Saavedra, que tiene a su favor una anotación de embargo sobre las mismas fincas.

4.º Por haberse infringido el artículo 9.º de la ley del Timbre, al expedirse el testimonio en papel de 1,20 pesetas, con infracción de lo dispuesto en los artículos 64 y 15 de dicha Ley.

La naturaleza de los defectos señalados con los números 1 a 3 impide practicar anotación preventiva, aunque se solicitase, y el cuarto lo impediría también de no haberse subsanado por el reinten-

gro posterior, sin perjuicio de la responsabilidad que proceda por la inobservancia de la ley del Timbre.»

La Dirección general confirma la revocación que de esta nota había acordado el Presidente de la Audiencia, razonándolo así:

En cuanto al primer defecto, si en la escritura y en su estipulación décima se expresaron los valores que las partes asignaban a las fincas hipotecadas, al no fijarse al propio tiempo que por tales cantidades debían, en su caso, salir a pública licitación y constar, en cambio, en el testimonio del auto de adjudicación haberse procedido al «avalúo» de las fincas especialmente hipotecadas y embargadas, debe entenderse cumplido el precepto aplicable del artículo 1.494 en relación con el 1.483 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Respecto al defecto segundo, no puede serlo, desde el momento que no hay precepto legal que justifique la exigencia del Registrador de que consten en el auto cuestionado las fechas de los trámites a que en él se alude; consignándose, por otra parte, las circunstancias precisas para la inscripción, conforme a lo establecido en el artículo 9.^º de la ley Hipotecaria, entre ellas las fechas de la escritura de hipoteca y de la adjudicación.

Por lo que respecta al tercer defecto, seguido para el cobro del crédito hipotecario el procedimiento del juicio ejecutivo ordinario, conforme dispone el artículo 203 del Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria, procede se observen en él, en primer término, los preceptos del título XV del libro II de la ley de Enjuiciamiento civil, no modificados expresamente por la legislación hipotecaria, y en segundo lugar, las disposiciones complementarias de esta legislación, cual la contenida en la regla 2.^a del artículo 151 del Reglamento, respecto a consecuencias cancelatorias de inscripciones hipotecarias y anotaciones de embargo posteriores en fecha a la inscripción de hipoteca en cuya virtud se despacha la ejecución.

En virtud de tal principio, la aplicación del artículo 1.490 de la ley Procesal civil, que ordena en términos claros y precisos la previa notificación sólo a los segundos o posteriores acreedores hipotecarios, en el caso de ejecución instada por un primero, a los efectos de intervención en el avalúo y en la subasta, no consiente, a pretexto de complementación y corrección, se haga extensivo ese

derecho y privilegio a los acreedores personales con anotación preventiva de embargo, como sería procedente en el caso de haberse seguido el procedimiento judicial sumario regulado en el artículo 131 de la ley Hipotecaria.

Ni siquiera puede inducir a esta errónea doctrina sostenida por el Registrador la interesante reflexión de que, en otro caso, la subsiguiente cancelación de las anotaciones de embargo se harían a espaldas de los anotantes y sin garantía alguna para el derecho de éstos, ya que, en rigor, hecha la adjudicación, este derecho—verdadero *ius ad rem*—de los anotantes posteriores, como el de los acreedores con ulteriores hipotecas no canceladas, queda caducado y no precisa del consentimiento de sus titulares la cancelación de tales asientos, ya que la garantía que la ley concede a aquéllos es otra, y estaría, en su caso, en las disposiciones de los artículos 1.516 y siguientes de la ley rituaria civil.

Esta interpretación la confirma de modo terminante la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Mayo de 1903, que declaró que, según los términos literales, claros y precisos del artículo 1.490 de la ley de Enjuiciamiento civil, únicamente los acreedores con segundas o posteriores hipotecas no canceladas tienen derecho a intervenir, si les conviniere, en el avalúo y subasta de los bienes contra los que se procede a instancia de un ejecutante, y que el fundamento del derecho hipotecario tiene un carácter privilegiado que no alcanza al de los demás acreedores, doctrina seguida por la Resolución citada de 23 de Noviembre de 1912, sobre antecedentes legales anteriores a la reforma hipotecaria de 1909.

Todavía, prescindiendo de cuante va dicho, y como conclusión general de estas cuestiones, cabe decir que no corresponde a los Registradores de la Propiedad examinar los fundamentos de las providencias judiciales, ni si se ha guardado el orden riguroso del procedimiento, siempre que éste sea el propio de la naturaleza u objeto de las mismas, doctrina corroborada, entre otras, por las Resoluciones de 18 de Agosto de 1902, 17 de Agosto de 1907, 14 de Marzo de 1910 y 26 de Noviembre de 1917.

Por último, dados los términos en que se desarrolló el recurso no es procedente tratar del cuarto de los defectos incluidos en la nota del Registrador.

CANCELACIÓN DE CENSO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. LOS DOS DEFECTOS QUE EL REGISTRADOR SEÑALA EN EL MANDAMIENTO QUE LA ORDENA: NO INSERTARSE LITERALMENTE LA SENTENCIA, NI DESLINDARSE LA FINCA A QUE AFECTA LA CANCELACIÓN, NO SÓLO HAN DEBIDO CALIFICARSE DE SUBSANABLES SI SE ESTIMABAN INSUFICIENTES PARA PRACTICAR LA OPERACIÓN, TOMANDO, SI SE SOLICITABA, ANOTACIÓN PREVENTIVA, SINO QUE, ATENDIENDO A LOS DEMÁS DATOS QUE CONTIENE EL DOCUMENTO, A LA CONCRECIÓN DEL OBJETO Y A LAS OTRAS CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS DE LOS TÍTULOS, QUE NO HACEN POSIBLE LA DUDA RESPECTO DEL DERECHO QUE SE TRATABA DE EXTINGUIR, NO SON IMPRESCINDIBLES.

Resolución de 16 de Noviembre de 1934. (Gaceta de 29 de Noviembre.)

Los antecedentes esenciales del recurso, la nota calificadora del Registrador, las alegaciones en el mismo formuladas y la decisión del Presidente de la Audiencia son iguales a los que han motivado la Resolución de 9 del mismo mes (que se inserta en este número), por lo que se ratifica la doctrina que en ella se desenvuelve.

INSCRIPCIÓN DE CONDICIONES EN LOS CONTRATOS. LAS ESTABLECIDAS COMO ADICIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRA DE UN TERRENO, POR LAS QUE LOS COMPRADORES SE OBLIGAN A QUE EL SÓTANO Y LA PLANTA GENERAL DE UNA CASA A CONSTRUIR SE DESTINEN SIEMPRE A USOS INDUSTRIALES, Y QUE LOS OPERARIOS QUE HUBIESEN DE TRABAJAR EN LA INDUSTRIA QUE SE ESTABLECIESE SE ELIGIERAN EN LA FORMA QUE SE DETERMINA, NO SON INSCRIBIBLES, PORQUE, APARTE LA NATURALEZA CLARAMENTE PERSONAL DE LA SEGUNDA, LA PRIMERA ES DE DUDOSO CARÁCTER REAL, POR NO CONCURRIR EN ELLA LOS CARÁCTERES PRIVATIVOS DE LOS DERECHOS REALES.

Resolución de 23 de Noviembre de 1934. (Gaceta de 13 de Diciembre.)

Otorgada ante el Notario de Villafranca de Oria, D. Silverio Domínguez de Vidaurreta, escritura por la que una persona vende a

otras tres un trozo de terreno, los mismos otorgantes pactan en otra adicional, ante el sustituto de aquél, D. Mariano Permisán Pérez de Laborda: *a)* Que los compradores se obligaban igualmente a que los operarios que hubieren de trabajar en la industria que se estableciese en la expresada parte del edificio habían de ser elegidos hasta un 80 por 100 entre los vecinos de Villafranca de Oria, salvo el personal especializado, que podía ser nombrado libremente. Y se solicitaba por ambas partes del Registrador de la Propiedad que hiciera constar dichos pactos en la inscripción de la finca como condiciones de la venta, practicando a tal fin los asientos que fueran necesarios.

El Registrador de la Propiedad de Tolosa denegó la inscripción por considerar dichas condiciones de carácter personal, y por consecuencia, no inscribibles. Confirmó esta nota el Presidente de la Audiencia, y la Dirección general confirma el auto apelado, con los siguientes fundamentos:

La cuestión básica a decidir en este recurso gubernativo es la determinación de la trascendencia real o personal que tenga la stipulación primera de las contenidas en la escritura autorizada en 9 de Enero del corriente año ante el Notario D. Mariano Permisán Pérez de Laborda, como sustituto de D. Silverio Domínguez de Vidaurreta y, en consecuencia, si el documento indicado se halla o no extendido con sujeción a las formalidades y prescripciones legales a los efectos de su inscripción en el Registro.

La limitación impuesta a los compradores—destinar en todo tiempo dos plantas del edificio que se construyese sobre el terreno vendido a usos industriales—crea una figura especial de dudoso carácter real, porque no parece concurrir en ellas las características que son privativas de los derechos reales, ni se determina en qué modo el incumplimiento de lo pactado puede afectar a la finca; poniéndose de relieve con mayor claridad el carácter personal en la obligación expresada con la letra *b)* sobre elección del personal que haya de trabajar en la industria entre los vecinos de Villafranca de Oria en la proporción citada.

La restricción establecida al ejercicio de las facultades dominicales de los adquirentes permitiría con dificultad situar la figura de que se trata entre los Derechos reales limitativos del dominio, aca- so entre las servidumbres personales a que se refiere el Código ci-

vil, y si ello no constituiría obstáculo para lograr la inscripción en el Registro en sistemas más progresivos, como el alemán, ofrecería graves dificultades en el nuestro por el carácter excepcional de la obligación de hacer impuesta a los propietarios sirvientes, la indeterminación de los titulares, el objeto de la convención, gravarse una finca a construir, y el momento en que se pactaron las referidas estipulaciones.

La posibilidad de declarar inscribible la escritura motivo de este recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Reglamento hipotecario, y al amparo del criterio de *numerus apertus*, resulta eliminada en este caso porque, según ha reconocido la jurisprudencia de este Centro, tal doctrina no puede autorizar la constitución de cualquier relación jurídica inmobiliaria con el carácter y efectos de un derecho real, ni significa que la voluntad pueda configurar situaciones hipotecarias contra los preceptos civiles que impiden la amortización de la propiedad inmueble, ni justifica la creación de tipos contradictorios de servidumbres.

LUIS R. LUESO,
Registrador de la Propiedad