

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

HONORARIOS: ESCRITURA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA OTORGADA POR EL REPRESENTANTE DE UNA CAJA POSTAL DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD MUNICIPAL EN GARANTÍA DE PRÉSTAMO SOBRE FINCAS DE VARIOS DE LOS ACREEDORES. PROCEDE LA APLICACIÓN DE LA REGLA 11.^a DEL ARANCEL VIGENTE—PRO INDIVISOS—, PORQUE REFIRIÉNDOSE EL NÚMERO 4—CANCELACIONES—, AL NÚMERO 3—INSCRIPCIONES—, UN CRITERIO DE ANALOGÍA EXTIENDE A AQUÉLLAS LOS MISMOS PRINCIPIOS QUE INFORMAN A ÉSTE. ES INAPLICABLE EL BENEFICIO DEL PÁRRAFO 2.º DE LA REGLA 14.^a—EN FAVOR DE PÓSITOS, ETC.—, PORQUE LA CANCELACIÓN FAVORECE, Y VIENE OBLIGADO A ABONAR SU COSTE, EL TITULAR DE LA FINCA O DERECHO, NO, EN ESTE CASO, EL ACREEDOR, MONTE DE PIEDAD.

Resolución de 5 de Noviembre de 1934. (Gaceta de 10 de Noviembre.)

En el Registro de la Propiedad de Vigo se inscribió escritura por la que el Presidente de la Junta de Gobierno de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal declaraba haber recibido de una señora y sus hijos la suma de 55.000 pesetas por cuenta de un préstamo de mayor cantidad, cancelando la hipoteca constituida por los deudores, totalmente, respecto de una finca y parcialmente en cuanto a otras, poseídas algunas en pro indiviso. Y en expedientes sobre impugnación de honorarios basada en haber aplicado la regla 11.^a del Arancel, y no haber estimado que la Caja de Ahorros

gozaba del beneficio de la disposición segunda adicional de la ley Hipotecaria, aceptó el Presidente de la Audiencia las razones alegadas por el Registrador, y la Dirección general desestimó la impugnación, con las siguientes razones:

Si bien las cancelaciones son una especie de las inscripciones, empleada esta palabra en sentido lato, no puede tal afirmación servir para aplicar a las primeras en todo caso las reglas referentes a las segundas, y así en materia arancelaria a las inscripciones se refiere el número 3 y a las cancelaciones el 4, estableciendo respecto a éstas el nuevo Arancel retribución superior a la del anterior, pero inferior a la de las inscripciones, porque frecuentemente no producen aquéllas el mismo trabajo que éstas; por todo lo cual se hace preciso determinar si es aplicable a las cancelaciones la regla 11 de las generales del Arancel.

La expresada regla general, al regular el devengo de honorarios en las inscripciones o anotaciones que recaen sobre fincas o derechos «pro indiviso», se inspiró en un principio distinto del que informó el artículo 473 del Reglamento hipotecario, como es el de aplicar a cada una de las cuotas de los diversos partícipes los derechos que correspondan, y aunque referida a las cancelaciones no funciona normalmente la regla expresada—desde el momento que hace una remisión expresa al número 3—, un criterio de analogía obliga a hacer aplicación del mismo principio, porque es lógico que sea apreciada del mismo modo la cuantía de la finca o derecho al practicar una inscripción y al cancelarla, aparte de que, en atención a razones ya aludidas, sea distinto el número correspondiente del Arancel.

La disposición adicional segunda de la ley Hipotecaria, en contemplación y en obsequio a la función social realizada por los Pósitos, Sindicatos agrícolas y Montes de Piedad, establece una norma de *ius singulare*, cuyos beneficios no pueden afectar sino a las entidades que expresa, y solamente son aplicables cuando vienen obligadas al pago, según la regla 14, párrafo 2.º, que establece la exención del 50 por 100 de honorarios respecto de las inscripciones hechas «a favor de» las personas jurídicas beneficiarias, precepto que debe interpretarse en relación con el artículo 335 de la ley Hipotecaria, que obliga al pago de los honorarios a aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el dere-

cho, siendo claro que por la cancelación de una hipoteca es favorecida la persona titular de la finca o derecho gravados y que no ha discutido en este caso la interesada su obligación de pagar los honorarios del Registrador.

Es interesante, y viene muy a punto, la doctrina de esta Resolución en el primero de los apartados que contiene—el segundo no ofrece duda—, como sería de desear recayese en otros extremos dudosos de aplicación del Arancel. Porque sabemos de cierto que varios Registradores, atendiendo sólo a la cuantía del derecho de hipoteca que se cancela, hacían abstracción de la pluralidad de los deudores en la propiedad de una finca afectada, y no dividían el crédito entre ellos, graduando los honorarios por el que les correspondiese individualmente con aplicación a la regla 11.

Y ocurría así, por falta de aclaración expresa y autorizada, no obstante la doctrina expuesta con relación al anterior Arancel por don Rafael Montejo y Rica, Registrador que fué de la propiedad, al afirmar que «procede cobrar una cuota por cada derecho cancelado, aun cuando lo sean varios referentes a una misma finca y en una misma inscripción, debiendo considerarse derechos diferentes las partes indivisas de los créditos que se cancelan, y de cada uno de los cuales respondía diferente deudor y dueño de la finca o derecho gravado, pues la parte de cada uno se libera con independencia de las otras partes, como estaba gravada».

CERTIFICACIÓN DE CARGAS. CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES. LAS MENCIONES DE DERECHOS EN EL REGISTRO MODERNO, HECHAS DE OFICIO POR LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, PROCEDENTES DE ASIENTOS DE LAS ANTIGUAS CONTADURÍAS, CON LA EXCEPCIÓN DE LAS QUE CONTENGAN CARGAS O GRAVÁMENES QUE SE MENCIONEN EN TÍTULOS QUE CAUSEN INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MODERNO, NO PRODUCEN EFECTO CONTRA TERCERO, DEBEN SER CANCELADAS Y EXCLUIDAS POR TANTO DE LAS CERTIFICACIONES QUE SE EXPIDAN.

Resolución de 23 de Octubre de 1934. (Gaceta de 20 de Noviembre.)

En certificación expedida por el Registrador de la Propiedad de Chinchón, de las cargas de unas fincas, consignó, con referencia

a las inscripciones primeras de ellas, lo que sigue: «Según el documento presentado, y de que se hablará al final, sobre esta finca y otras muchas en el mismo término y el de Morata, sobre ellas gravita un censo a favor de Lucas Vázquez, cuyo capital es de 4.000 ducados y sus réditos de 1.323 reales 18 maravedises. Además, del libro tercero de enajenaciones antiguas de la Contaduría de esta Villa, al folio 213 del mismo, resulta gravitan cuatro censos sobre las haciendas de los títulos Sástago y Espinardo, sitas en Perales, Chinchón y Morata, cuyos cuatro censos, importantes 164.805 reales de capital, se constituyeron, respectivamente, a favor del Curato de Villamanrique, de D. Antonio Mísico Osorio, de la Santa Iglesia de Toledo y de San Felipe el Real de Madrid, hallándose redimido el primero, cuyo capital era de 22.200 reales, según la inscripción del libro 32 de traslaciones de dominio, folio 189 del mismo, sin que de los demás libros del Registro resulte ningún otro gravamen».

Solicitó el dueño de las fincas la cancelación de tales cargas, cancelación que denegó el Registrador de la Propiedad «por el defecto insubsanable de no haberse acreditado documentalmente en los términos exigidos por los artículos 79 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 149 y siguientes de su Reglamento, la extinción de los Derechos reales mencionados y a que dicha instancia se refiere, conforme al último inciso del artículo 401 de la Ley dicha y párrafo segundo del 508 de su Reglamento, ya que en este caso no se trata de una mención de cargas y gravámenes que subsistan amparados solamente por traslación de asientos de la antigua Contaduría de Hipotecas, sino que fueron reconocidos en títulos posteriores a 31 de Diciembre de 1862, inscritos en el Registro moderno».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota recurrida, y la Dirección general, con revocación parcial del auto apelado, acuerda ordenar al Registrador de la Propiedad que expida una nueva certificación de cargas de las fincas de referencia después de haber practicado las cancelaciones de los tres gravámenes procedentes del libro III de enajenaciones antiguas de la Contaduría en las inscripciones de aquéllas, con los siguientes fundamentos:

Una de las innovaciones principales de la Ley de 21 de Abril de 1909 fué la traslación de asientos de antiguas Contadurías a los li-

bros del Registro moderno, aunque en la actualidad haya que reconocer que la finalidad pretendida por los artículos 401 y siguientes de la ley Hipotecaria no ha podido lograrse, en parte por la responsabilidad en que incurrieran los Registradores de la Propiedad que autenticaban la cancelación de derechos vigentes, lo que llevaba a dichos funcionarios a dar eficacia e incluir en certificaciones gravámenes y Derechos reales que hipotecariamente no deben considerarse subsistentes, como expresamente declara la Real orden de 22 de Febrero de 1919.

A partir de esta fecha de jurisprudencia de este Centro directivo ha interpretado rigurosamente la observancia de los requisitos exigidos en el artículo 401 de la Ley : inscripción separada y especial de las cargas y gravámenes, verificada a instancia de parte en el Registro moderno, o haber sido objeto de alguna transmisión ya inscrita, por virtud de actos posteriores a 31 de Diciembre de 1862, y aun para extremar la precaución ha otorgado validez a los reconocimientos formales inscritos en el Registro moderno, pero nunca a las menciones hechas de oficio en asientos de este Registro, por virtud de referencias a la antigua Contaduría, criterio seguido por la Resolución de 3 de Mayo de 1929 citada.

Los tres censos del libro III de enajenaciones antiguas de la Contaduría no resultan hayan sido reconocidos en títulos posteriores a 31 de Diciembre de 1862, más que por una afirmación hecha en la nota calificadora, y pueden estimarse comprendidos en el párrafo segundo del artículo 401 de la ley Hipotecaria, sin que deban producir efecto contra tercero, ya que las menciones de derechos hechas de oficio por los Registradores, procedentes de asientos de las antiguas Contadurías, caducarán de derecho, subsistiendo aquellas menciones de cargas y gravámenes que consten en títulos inscritos en el Registro moderno, como comprendidos en el artículo 29 de la Ley.

Confirma esta doctrina la contenida en la Resolución de 3 do Mayo de 1929 (Gaceta del 15 de Agosto, pág. 701, núm. 57 de esta Revista). Según ella, en las certificaciones que se expidan de las cargas subsistentes sólo deberán consignarse las expresadas en inscripción especial y separada a instancia de parte, o las provenientes de una transmisión inscrita por virtud de actos posteriores a 31 de

Diciembre de 1862, y, queriendo eludir toda responsabilidad, las que impliquen reconocimientos formales inscritos en el Registro moderno. Deben omitirse las menciones de oficio por virtud de meras referencias a la antigua Contaduría y las indicaciones de cargas indeterminadas y arcaicas contenidas en la escritura.

Y por lo que respecta a las menciones, aclara la Resolución de 30 de Agosto de 1911 (Gaceta de 2 de Noviembre) que cuando de alguna inscripción en el Registro moderno resulte de modo claro e indubitado que en el título que le sirvió de base se mencionaban cargas o gravámenes, procedan de donde procedan, subsistirán y hasta producirán efecto contra tercero, sin perjuicio (art. 29 de la ley Hipotecaria) de la obligación de inscribir especialmente el derecho y de la responsabilidad en que pueda incurrir el que se halle obligado.

Creemos, al tratar de esta materia, que sería muy conveniente que se generalizase la práctica observada en algunos Registros, de ir examinando inscripciones, y sin esperar al momento en que de ellas se pida certificación, expurgarlas, mediante cancelación de oficio, de todas aquellas cargas que según las disposiciones arriba dichas, y a la R. O. de 22 de Febrero de 1919, deban desaparecer. Puede aprovecharse este trabajo para al mismo tiempo hacer un historial de las fincas cuya titulación sea muy complicada o muy numerosas y de distintas clases las cargas. Y si a esto puede unirse que, expedidas las certificaciones con máquina, quede de ellas copia literal, se seguirían prácticas que facilitarán en gran manera las operaciones posteriores a que, más pronto o más tarde, darán lugar fincas y cargas.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad