

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

NOTARIO. PERSONALIDAD PARA INTERPONER RECURSO. Es constante la doctrina mantenida por el Centro Directivo de conceder personalidad al Notario para interponer el recurso gubernativo, no sólo cuando la calificación atribuya defectos al instrumento público presentado a inscripción, sino también cuando la suspensión o denegación tenga como fundamento la discrepancia entre el fedatario y el Registrador en cuanto al valor jurídico, alcance o virtualidad de documentos que aquél tuvo en cuenta al redactar la escritura y sean necesarios para la autorización de la relación jurídica en ella contenida o precisos para su inscripción.

Resolución de 10 de Enero de 1934. (Gaceta de 17 de Febrero.)

El Registrador de la Propiedad de Tudela no admitió la inscripción de una escritura de venta autorizada por el Notario don Felipe Flórez López de una tierra segregada de otra cuya pertenencia acreditó el Ayuntamiento vendedor mediante una información para perpetua memoria que aprobó el Juzgado de primera instancia de dicho pueblo en auto del año 1864, «por no ser la información invocada medio legal de justificar la posesión ni el dominio a favor del Ayuntamiento de Fustiñana. Está pendiente de inscripción otro título referente, al parecer, a las mismas fincas, cuya calificación pudiera afectar al que se refiere esta escritura. Asimismo pudiera ser, en su caso, causa que impida la inscrip-

ción, el hallarse incluídas las fincas vendidas en la Base 20 de la ley de Reforma Agraria».

Interpuso recurso el Notario, negándole el Registrador, en su informe, personalidad para ello, alegación que fué confirmada por el Presidente de la Audiencia, revocando la Dirección el auto apelado.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN. NO PUEDEN EXTENDERSE LOS EFECTOS DE ÉSTE A UNA FINCA CUYA DESCRIPCIÓN SE OMITIÓ EN LOS DOCUMENTOS QUE LO MOTIVARON, POR LO QUE EL REGISTRADOR ESTÁ AUTORIZADO PARA SILENCIARLA EN LA NOTA CALIFICADORA.

TESTAMENTO. INSTITUCIÓN DE HEREDERO. AL DISPONER EL TESTADOR QUE SI EL HEREDERO NOMBRADO FALLECE SIN DESCENDIENTES —QUE ES EL CASO PRESENTE—PASE TODO EL CAUDAL AL LLAMADO, CON LLAMAMIENTO EXPRESO, EN SEGUNDO LUGAR, NO PARECE QUE EL PRIMER INSTITUÍDO PERFECCIONASE SU INSTITUCIÓN, POR LO QUE ES ATINADA LA NEGATIVA DEL REGISTRADOR A INSCRIBIR EN FAVOR DE QUIENES PRETENDEN TRAER DERECHO DEL HEREDERO QUE FALLECE SIN SUCESIÓN, NO SIENDO EL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO, DE PRUEBA CIRCUNSCRITA, EL INDICADO PARA RESOLVER EL DERECHO.

Resolución de 27 de Enero de 1934. (Gaceta de 19 de Febrero.)

Doña Petra Morcillo Rodríguez presentó en el Registro de la Propiedad de Don Benito documentos solicitando la inscripción a su favor de cuatro fincas como heredera de su sobrino D. Fidel Vázquez Cidoncha, el que había adquirido las tres primeras por herencia de sus padres, la cuarta, casa en la calle del Matadero, número 33, por herencia de Petra Rodríguez Rodríguez, la que en su testamento había dispuesto: «quiere asimismo la compareciente que en el desgraciado caso de que el niño y heredero anteriormente instituído falleciese sin descendientes legítimos, pase todo el caudal al ya expresado Juan Cidoncha y Rodríguez, a quien nombra, en su defecto, como tal heredero, y por muerte de éste, a los hijos del mismo, por partes iguales».

Posteriormente, y ya hecho el asiento de presentación, solicitó la inclusión en éste, en forma verbal, de otra finca, casa número 18 de la calle Ancha.

El Registrador de la Propiedad puso en la instancia nota que dice: «Inscrito en cuanto a las dos primeras fincas en los tomos y folios que se expresan al margen de la descripción de las mismas. No hecha operación alguna de la finca descrita en tercer lugar de la relación, a petición de la interesada; y denegada la inscripción de la casa de la calle del Matadero, número 33, porque la causante Petra Rodríguez y Rodríguez, hizo en su testamento un segundo señalamiento para el caso de que falleciese sin descendientes legítimos el instituído Fidel Vázquez Cidoncha, condición cumplida y que ha resuelto el derecho del Fidel a los bienes heredados de la Petra Rodríguez. No es admisible la anotación preventiva por ser defecto insubsanable.»

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, con los siguientes fundamentos:

«Aun siendo el testamento el verdadero título para inscribir el derecho hereditario con relación a las fincas en el Registro inscritas a nombre del causante, es ineludible la necesidad de que en el asiento de presentación, básico en el sistema, conste de una manera clara y precisa la extensión de la solicitud de inscripción, concretada generalmente en forma escrita, como se hizo en la instancia y relación que dieron origen al formalizado en el Registro de la Propiedad de Don Benito, con fecha 26 de Mayo de 1933; por lo que, una vez extendido, no se puede ni siquiera hablar de darle efectos respecto a la finca omitida, de cuya desacostumbrada inclusión verbal, como aditamento a los documentos que se presentaban, no existe ni en éstos, ni en las alegaciones aducidas, prueba racional alguna que desautorice la silenciación del Registrador.

La cláusula testamentaria en cuya virtud, si el heredero anteriormente instituído—Fidel Vázquez Cidoncha—falleciese sin descendientes legítimos, pasaría todo el caudal a Juan Cidoncha Rodríguez, al que se nombraba en su defecto como tal heredero, si bien contiene el llamamiento e institución expresa de un segundo heredero, esencia ciertamente de la sustitución en cuanto es institución subsidiaria de otra principal, no encaja en el marco den-

tro del cual nuestro Código civil, con sabor tradicional, regula las sustituciones propiamente dichas equivaliendo, por tanto, tal cláu-
sula a una institución en pleno dominio, pero sujeta a condición.

Al prevenir la testadora que la herencia se purificase en el pri-
mer instituído al morir con descendencia legítima, dándose el su-
puesto contrario de fallecer sin ella, parece ha de pasar la propie-
dad al segundo instituído, no siendo bastantes a destruir tal su-
puesto las razones que fundadas en la intención de la testadora y
en el destino familiar de los bienes, pudieran desenvolverse en un
sistema de conjeturas.

Todo ello justifica la negativa del Registrador, que estando li-
mitada, como el propio recurso gubernativo, a los fines del Re-
gistro de la Propiedad, en un procedimiento hipotecario de prue-
ba tasada, no impide que por los Tribunales de justicia y en el
juicio correspondiente—al parecer ya iniciado—se declare con ma-
yores elementos y con la garantía de la contradiccionaria actuación de
los interesados, lo que en definitiva se estime procedente.»

VENTA, CON AUTORIZACIÓN JUDICIAL, DE BIENES DE MENORES. NO
ES DE LA COMPETENCIA DEL REGISTRADOR, EN ESTOS CASOS, NI
EL EXAMEN DE LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL, QUE SÓLO PODRÁ SER
IMPUGNADA O RECURRIDA POR LOS INTERESADOS EN LA FORMA
PROCEDENTE, NI EXIGIR QUE SE ACREDITE EL EMPLEO DEL PRECIO
OBtenido POR LA VENTA, SINO SÓLO VELAR PORQUE SEAN CUMPLI-
DAS FIELMENTE LAS LEYES DICTADAS PARA LA DEFENSA DE LOS
INTERESES DE TALES MENORES.

Resolución de 9 de Febrero de 1934. (Gaceta de 20 de Febrero.)

El Registrador de la Propiedad de Pola de Lena denegó la
inscripción de una escritura de hipoteca, constituida por una se-
ñora por sí, y, además, en nombre de sus hijos menores de edad
sobre una finca de éstos, con autorización judicial, «por observar
el defecto de que, otorgado el préstamo a favor de la madre de los
menores, se contradice con ello el principio de que la contrapres-
tación otorgada en los documentos de enajenación de bienes de
menores ha de ser útil a éstos, o servir para remediar una necesi-

dad de los mismos ; y no pareciendo subsanable dicha falta, no procede la anotación preventiva».

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, D. Luis González Rico, de Oviedo, como sustituto de su compañero de dicha ciudad, D. Benito Blázquez y Giménez, el Presidente de la Audiencia revoca la nota denegatoria, y la Sección entiende que procede confirmar el auto apelado, con cita de las Resoluciones de 27 de Octubre de 1880, 27 de Mayo de 1895, 15 de Julio de 1916, 10 de Septiembre de 1918 y 1.^o de Junio de 1922, y las consideraciones que siguen :

Para prevenir un ejercicio doloso o culpable de las facultades que constituyen la patria potestad, nuestras leyes civiles, a partir de la Real orden de 28 de Agosto de 1876, han limitado la facultad de disponer de los bienes de menores no emancipados, exigiendo, para que el padre, o subsidiariamente la madre, que sobre aquéllos tengan el usufructo o la administración, puedan venderlos o gravarlos, una especial autorización judicial, obtenida con justificación de las causas de utilidad o necesidad, y oído el Ministerio fiscal.

Siendo esta garantía que a los menores se ofrece de orden puramente judicial, ya que al Juez compete de modo exclusivo y bajo su responsabilidad el apreciar las alegaciones respecto a la necesidad o utilidad de la enajenación o gravamen, y el atender a la debida aplicación ulterior del beneficio económico obtenido conforme para el caso de venta determina el artículo 2.023 de la ley de Enjuiciamiento civil, al censurar el Registrador una escritura de constitución de hipoteca por la madre en nombre propio y en representación de sus hijos menores sometidos a su potestad, sobre una finca de éstos, en garantía de un préstamo a ella concedido, y a la cual escritura se incorpora el auto del Juez, dándole la oportuna autorización para concertar con determinada entidad bancaria un préstamo hipotecario sobre una finca de sus hijos, debiendo destinarse su importe a la educación y sustento de estos, no puede, sin excederse en sus funciones, que no son precisamente las de amparo y protección de los menores, denegar la inscripción a pretexto de que en la escritura debiera acreditarse el beneficio que a los referidos menores reporte la operación concertada, para que «no se contradiga el principio de que la contraprestación otorgada en los

documentos de enajenación de menores ha de ser útil a éstos o servir para remediar una necesidad de los mismos»; y aquella interpretación del artículo 164 del Código civil y concordantes, 205 de la ley Hipotecaria y 2.011 al 2.030 de la ley de Enjuiciamiento civil, ha sido ratificada por este Centro directivo en varias Resoluciones que se citan y que declaran que no es de la competencia de los Registradores, en casos de venta de bienes de menores, ni el examen de los fundamentos de la autorización judicial, que sólo podrá ser impugnada o recurrida por los interesados en la forma procedente, ni exigir que se acredite el empleo del precio obtenido por la venta, sino sólo velar por que sean cumplidas fielmente las leyes dictadas para la defensa de los intereses de tales menores.

En este caso concreto, estas formalidades legales se han cumplido, y doña Victoria González García posee la debida capacidad y representación para la operación cuestionada, según se justifica en la escritura redactada por el Notario recurrente; y siendo esto suficiente, huelgan todas las consideraciones acerca de si, en definitiva, resultarían mejor librados los menores como deudores personales, según propugna el Registrador, o meramente garantizadores del préstamo hecho por la madre en nombre propio, como aparece de la escritura y afirma el Notario recurrente, problema que debió pesar en la resolución del Juez, incorporada, según va dicho, a la escritura.

VENTA DE BIENES A SUJETOS A CONDICIÓN RESOLUTORIA. ES PERFECTAMENTE VÁLIDA E INSCRIBIBLE, SIEMPRE QUE QUEDEN A SALVO LOS DERECHOS DE LOS INTERESADOS EN ELLA, RESERVA QUE NO ES PRECISO SE HAGA EN LA ESCRITURA PORQUE YA ESTÁ EN EL REGISTRO, PERO QUE SE DEBE CONSIGNAR EN LA INSCRIPCIÓN QUE SE EXTIENDA.

Resolución de 22 de Febrero de 1934. (Gaceta de 16 de Marzo.)

Don José M.^a Vidal y Largacha había adquirido la heredad llamada Manso Arolas como heredero vitalicio de su hermano don Santiago, el cual dispuso en su testamento que sucediese a aquél, en cuanto a dicha heredad, su sobrino D. José M.^a Vidal y Topete,

sustituyéndole para el caso de que le premuriiese o, sobreviviéndole, falleciese soltero por su sobrina D.^a Josefina Vidal y Topete. En estas condiciones, el primeramente nombrado vendió el pleno dominio de dicha finca, en escritura ante el Notario de Geroná don Emilio Saguer Olivet, acto al que concurredieron los D. José M.^a y doña Josefina Vidal y Topete para consentir expresamente la venta, por razón de sus derechos eventuales y demás que pudieran perfeccionarles sobre la referida heredad, declarando otorgar directamente la venta de la misma.

El Registrador de la Propiedad de La Bisbal denegó la inscripción «porque ni el vendedor, D. José M.^a Vidal Largacha, tiene facultades dominicales suficientes para disponer como dispone, en pleno dominio, y libre, por lo tanto, de toda afición, de la finca que vende, sujeta a la condición resolutoria con que la recibió, según consta en el Registro, ni los que compárecen en la escritura ostentando un derecho eventual a dicha finca, pueden completar dichas facultades, toda vez que, pendiente de incumplimiento la aludida condición resolutoria, no se sabe si ellos son los que en su día pueden ostentar un derecho definitivo y absoluto, hoy meramente eventual. Y no siendo subsanable dicho defecto, tampoco se toma anotación preventiva que, por otra parte, no se ha solicitado».

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia de Barcelona confirmó la nota denegatoria del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado, con los siguientes fundamentos :

Sin entrar a discutir el significado, desarrollo y efectos del «praelegare» en las fuentes jurídico-romanas, por el que se confiere al heredero un título de adquisición—«jure legati»—, con más o menos independencia del otro título—«jure hereditatis»—, es evidente que del testamento otorgado por D. Salvador Vidal y Largacha se desprende la existencia de la sustitución fideicomisaria tradicional en Cataluña, congruente con su finalidad de conservar el patrimonio dentro de la familia, con la característica esencial de hacer tránsito de uno a otro heredero o legatario.

Dada la íntima proximidad de las disposiciones testamentarias referidas, no puede desvirtuar tal calificación la institución de heredero vitalicio hecha a favor de D. José M.^a Vidal y Largacha, ya que ni los textos romanos, ni el estilo siempre usado en la re-

gión autónoma, ni las mismas palabras empleadas por el testador, hacen dudar de su voluntad en cuanto a la ordenación de los derechos sobre la finca vendida, objeto de la sustitución condicional que se discute.

Estimándose al fiduciario, propietario, aunque con propiedad revocable, no puede menos de admitirse la enajenación de los bienes como sujetos a condición resolutoria, siempre que quede a salvo el derecho de los interesados en ella, sin que sea preciso, como tiene declarado este Centro, que tal reserva se haga en la escritura, porque constando en el Registro y siendo, por tanto, conocida la naturaleza del derecho del vendedor, a ella quedan subordinados, según los principios fundamentales de la Ley Hipotecaria, los efectos de la inscripción relativa a tales bienes.

La concurrencia de D. José M. y doña Josefina Vidal y Topete, llamados al disfrute de la heredad Manso Arolas, si bien no produce la transferencia total del derecho de propiedad, responde, en cambio, a los supuestos de las posibles sucesiones, confirmando la posición económica del adquirente mediante el compromiso contraído.

* * *

Al practicarse la inscripción referente a enajenación de bienes sujetos a condición resolutoria, han de quedar siempre a salvo los derechos de los interesados en dicha reserva. No es necesario, según doctrina de la Dirección, que tal reserva se haga en la escritura de venta, con lo cual, si ésta no la contiene, el tercero que contrate sobre dichos bienes con vista sólo de dicho documento, sin consultar el Registro—acto no siempre posible y fácil por circunstancias de tiempo y lugar—, puede ser llevado a engaño, con indiscutible perjuicio. Habría un medio de impedirlo: que el Registrador, en la nota de inscripción de bienes, como los de que se trata, hiciera constar la existencia de la condición resolutoria si ésta no resultara del título.

Todo lo que tienda a aumentar la publicidad nos parece altamente conveniente. A ello se apunta en el proyecto de Reglamento hipotecario que redactaron los señores Navarro y Tena, con mi modesta intervención, en el que se incluye el artículo 290, que tiene la novedad de establecer que en la nota que se ponga por el

Registrador al pie de todo título inscrito se expresen las cargas o gravámenes a que continúen afectas las fincas, cuando fuere así y en el documento presentado no se relacionaran. Y con más motivo, se añade ahora, si en él se dijera, sin referencia a certificación reciente del Registro, carecer de ellas.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital autorizado	100.000.000	de pesetas
Capital desembolsado	51.355.500	—
Reservas	65.208.261,45	—

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

Sucursal Urbana: Glorieta de Bilbao, 6
400 Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

TIPOS DE INTERES

Desde 1.^o de Julio de 1933, y a virtud de la norma del Consejo Superior Bancario, de observancia general y obligatoria para toda la Banca operante en España, este Banco no podrá abonar intereses superiores a los siguientes:

I.—Cuentas corrientes.

A la vista..... 2 por 100 anual.

II.—Operaciones de ahorro.

A) Libretas ordinarias de ahorro de cualquier clase, tengan o no condiciones limitativas..... 3 1/2 por 100 anual.

B) Imposiciones.

Imposiciones a plazo de tres meses.... 3 por 100 anual.

Idem a seis meses..... 3,60 — —

Idem a doce meses o más..... 4 — —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo los tipos máximos señalados en esta norma para las imposiciones a plazo.