

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

AGRUPACIÓN DE FINCAS. NO ES NECESARIO PARA PODER INSCRIBIR LA AGRUPACIÓN QUE EN LA ESCRITURA SE SOLICITE EXPRESAMENTE, SÍ, COMO EN ESTE CASO OCURRE, SE DESCRIBEN LOS DOS DERECHOS COMO FINCA INDEPENDIENTE EN EL REGISTRO, Y SE DICE QUE SE FORMA UNA SOLA «QUE A LOS EFECTOS DE INSCRIPCIÓN» SE DESCRIBE, PORQUE SE CUMPLÉ EL REQUÍSITO LEGAL DE LA EXPRESIÓN CLARA DE LA VOLUNTAD DÉL DUEÑO DE QUE FORMEN UNA SOLA FINCA; CON LO QUE DEBÉ ENTENDERSE EXPRESADA LA FORMA EN QUE SE DESEA INSCRIBIR.

*Resolución de 4 de Julio de 1933. (Gaceta de 23 de Julio.)*

El Notario de Las Palmas, D. Antonio Tresguerras Romero; autorizó escritura en la cual, manifestando D. Bruno Morales González ser dueño de dos cuartas partes de una azada de agua por el Heredamiento de Arucas y Firgas, cuya dula consta de treinta y un días y su entrada tiene lugar el veinticinco de dula, constituyendo y describiéndose cada una de las dos cuartas partes como finca independiente en el Registro, se formó una sola «que a los efectos de inscripción se describe como sigue: Media azada de agua por el Heredamiento de Arucas y Firgas, su dula de treinta y un días y su entrada el 25 de dula; vendiendo el señor Morales la media azada de agua a D. Francisco Batista Zerpa, que aceptó la escritura y sus efectos legales en todas sus partes».

El Registrador de la Propiedad de dicha ciudad suspendió

la inscripción por no solicitarse expresamente la inscripción de agrupación de las fincas que comprende.

Confirmó el Presidente de la Audiencia la nota del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado, con los siguientes fundamentos:

Planteándose en este recurso la cuestión única de si está o no solicitada la inscripción de la agrupación en el documento que motivó la nota recurrida, todo se reduce a la interpretación de la terminología legal en relación principalmente con la jurisprudencia en que tanto el Notario como el Registrador apoyan sus argumentaciones.

La referida jurisprudencia, al tratar los casos planteados, se contrae generalmente a los requisitos necesarios para que puedan inscribirse en un solo folio varias entidades hipotecarias, expresando la necesidad de que se consigne en documento público en forma clara y expresa, si no solemne, la voluntad del dueño de que se tenga como una sola finca la agrupada a los efectos de la inscripción, sin que sea lícito deducir tal voluntad de cualquier circunstancia que pueda más o menos encajar en las premisas legales necesarias para que tenga viabilidad registral la finca unificada.

Cumplida en la escritura esta formalidad fundamental y expresándose que con las dos partidas de aguas se forma una sola finca «a los efectos de la inscripción», no puede por menos de entenderse solicitada ésta, porque, como se dice en el auto presidencial, hay que estimar expresada la forma en que se deseaba inscribir.

**DIFERENCIA EN EL ELEMENTO PERSONAL. SI BIEN LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD NO SE HALLAN AUTORIZADOS PARA DECIR POR SÍ, SI LA DIFERENCIA EN LOS APELLIDOS DEL QUE TIENE INSCRITO Y TRANSMITE ES TAN SÓLO UNA SIMPLE EQUIVOCACIÓN, OCURRE QUE LA TRANSCRIPCIÓN EQUIVOCADA EN UNA LETRA DE UN APELLIDO PUEDE ADMITIRSE COMO CONFUSIÓN EN LA PRONUNCIACIÓN DEFECTUOSA DE LAS CONSONANTES, TAN FRECUENTE EN LA REGIÓN ANDALUZA, QUE NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN CUANDO, A MÁS DE LA ASEVERACIÓN DEL NOTARIO, ES POSIBLE, POR OTRAS CIR-**

CUNSTANCIAS, IDENTIFICAR CUMPLIDAMENTE LA PERSONA, SIN DUDA RACIONAL DE QUE SEA LA MISMA.

*Resolución de 7 de Julio de 1933. (Gaceta de 30 de Julio.)*

El Notario de Guadix, D. Luis Rodríguez y Ponce de León, autorizó escritura de préstamo, en la que compareció D. Antonio Casal Andrade como deudor, que hipotecó una casa a favor de D. José Reyes González, en garantía de un préstamo que de éste recibía, haciéndose constar que había adquirido la casa por compra a doña Margarita Laureana Alarcón Peinado por escritura otorgada en 9 de Mayo de 1912 ante el Notario D. Ramón Poyatos Martínez, en cuyo título se había escrito el primer apellido del comprador Cazar, siendo Casal, según firmaba en la escritura, siendo, desde luego, la misma persona, según le constaba al Notario.

Presentada la primera copia de la referida escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad de Guadix, se puso en la misma por el Registrador la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto de aparecer la finca inscrita a nombre de D. Antonio Cazar Andrade, persona distinta del deudor, no tomándose anotación preventiva por no estimarse procedentes.»

Revocó el Presidente de la Audiencia la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, en estos términos:

Exigiendo la normal aplicación del artículo 20 de la ley Hipotecaria la identificación de la persona que verifica la enajenación o el gravamen, en relación con la finca que se transfiere o sobre la cual recae el Derecho real que se trata de inscribir, todo se reduce a fijar, en el caso de este recurso, si existe o no la identidad necesaria entre el dueño de la finca D. Antonio «Cazar» Andrade y el hipotecante D. Antonio «Casal» Andrade.

Aunque los Registradores no están autorizados para estimar que donde hay diferencia en los apellidos existe una simple equivocación, es perfectamente admisible que «Cazar» fuera en las anteriores escrituras una transcripción equivocada de «Casal», reflejada en las inscripciones, por la confusión capaz de producir la

locución incorrecta de los comparecientes en las escrituras, que obliga a negar a los argumentos con que el Registrador defiende la oportunidad de su nota el valor que tendrían en otros supuestos.

A parte la afirmación del Notario de ser la misma persona, el hecho de haber firmado «Casal» en la escritura matriz de adquisición de la finca que ahora se hipoteca, desvanece cualquier sospecha que la variación de las dos letras pudiera haber sugerido en el ánimo del calificador; mucho más si se tiene en cuenta que, según la aseveración del Notario recurrente, no contradicha por el Registrador, en la copia de tal escritura, al sacar la firma se escribió el repetido apellido «Cazal», lo cual revela que en la confección del documento no se tuvo el cuidadoso celo que su naturaleza exigía.

VENTA JUDICIAL DE FINCA INSCRITA CON PROHIBICIÓN DE VENDERLA NI GRAVARLA. EN EL ÍTERIN TAL LIMITACIÓN DEL DOMINIO NO DESAPAREZCA EN VIRTUD DE CONTRATO O SENTENCIA JUDICIAL, NI EL DUEÑO, NI EL JUEZ EN SU REBELDÍA TIENEN CAPACIDAD PARA PURIFICAR LA TRANSMISIÓN DE LAS CONDICIONES IMPUESTAS. NO SON TRANSMISIBLES MÁS DERECHOS QUE LOS INSCRITOS. NO PUEDE PROSPERAR, SIN EL FALLO PREVIO DE LOS TRIBUNALES, LA ALEGACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

*Resolución de 13 de Julio de 1933. (Gaceta de 8 de Agosto.)*

A D. Rafael Pucyo le fué adjudicada, y así se inscribió en el Registro, la nuda propiedad de una casa en Valencia «con la prohibición de vender, enajenar o, en otra forma, gravar con cargas reales o servidumbres de cualquier especie durante la vida del heredero». Habiendo fallecido antes que el nudo propietario la usufructuaria vitalicia, fué embargada dicha casa en diferentes ocasiones y por distintas causas, obteniéndose en todas ellas anotación de los derechos alegados con las limitaciones referidas, y seguido en juicio ejecutivo, en el Juzgado del distrito de Serranos, de Valencia, procedimiento de apremio para la exacción de las costas, se subastó la finca el 16 de Octubre de 1899, adjudicán-

dose a D. Manuel Pérez Oliete, padre de la recurrente, y otorgando la escritura de venta el Juez, en nombre y por rebeldía del demandado, con fecha 11 de Noviembre de 1899.

Presentada la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad, fué suspendida la inscripción porque, adjudicada la finca a D. Rafael Pueyo con la prohibición, como condición resolutoria, de vender, enajenar o, en otra forma, gravar con cargas reales y servidumbres durante la vida del heredero, parece darle el carácter de usufructuario más que el de señor absoluto del dominio, que ha de transmitir después de su muerte a quien corresponda, no apareciendo que sobre dicha circunstancia hubiere recaído auto o sentencia firme defendiéndola o aclarándola.

Por la representación de doña Francisca Fos, esposa del señor Pueyo, y una de las que tenían anotada demanda, se presentó escrito al Juzgado solicitando se declarase inscribible la escritura de venta relacionada, convirtiendo en inscripción la anotación de embargo practicada, a lo que se accedió por auto en el que se hacía constar que el Registrador verificó la anotación preventiva de embargo sobre la nuda propiedad de la finca, y acreditado el fallecimiento de la usufructaria, quedó extinguido dicho gravamen, consolidándose con la nuda propiedad a favor de D. Rafael Pueyo, a quien fué embargada y vendida en pública subasta, siendo al Juzgado, que conocía del asunto, al que correspondía la conversión de la anotación en inscripción definitiva, conforme al artículo 84 de la ley Hipotecaria, habiendo servido tal anotación de base y antecedente para proceder a la venta, por la que se hizo efectivo el derecho que motivó la anotación preventiva, según el caso 7.<sup>o</sup> del artículo 74 del Reglamento hipotecario. Presentado en el Registro el correspondiente mandamiento con la escritura de venta, se suspendió nuevamente la inscripción, fundándose el Registrador en que sólo por el procedimiento establecido en la vigente ley Hipotecaria podía dejarse sin efecto la anterior nota de suspensión.

Ocurrido el fallecimiento del adjudicatario, sus herederos presentaron de nuevo el título para su inscripción, con el mandamiento del Juzgado, testamento del comprador y testimonio de declaración de herederos abintestato del mismo—que se acompañan—, poniendo el Registrador, en 19 de Mayo de 1930, la nota que si-

gue: «No admitida la inscripción de la precedente escritura y mandamiento adjunto, por los defectos siguientes: 1.º Que aquéllas comprende la venta de la finca a nombre y rebeldía de D. Rafael Pueyo Gimeno, por el señor Juez del Distrito de Serranos, de esta capital, en los autos de apremio derivados del depósito y alíments provisionales a que el documento se refiere, para cuya enajenación carecía de capacidad aquel interesado, puesto que adquirió la nuda propiedad del inmueble de que se trata con la condición expresa que envuelva la prohibición de venderlo, enajenarlo en otra forma y gravarlo con cargas reales ni servidumbres durante su vida, en cuyos términos figura tal derecho inscrito en el Registro a favor del citado Sr. Pueyo en concepto de herencia de D. Pedro Ariño Teruel, que le impuso en su testamento dicha limitación, la cual ha de estimarse extensiva al usufructo del mismo predio ya consolidado en la nuda propiedad al quedar extinguido por muerte de la persona que lo ostentaba. 2.º Que tal restricción se halla subsistente, por cuanto la resolución judicial, contenida en el indicado mandamiento, no la anula ni modifica, y, por otra parte, aparece ésta dictada en diligencias distintas de juicio declarativo correspondiente, que para ello sería el adecuado, como se deduce del artículo 46 de la ley Hipotecaria en relación con el 481 y concordantes de la de Enjuiciamiento civil. Y siendo ambos defectos de carácter insubsanable, no se toma anotación preventiva.»

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

Los actos de enajenación realizados por los Juzgados, cuando no existen especiales y expresos pronunciamientos en contrario, no purifican el dominio transmitido de las condiciones impuestas, rigiendo para el Juez, ya obre en representación del deudor, ya en virtud del imperio que la Ley le atribuye, el principio de que no puede transmitir al adquirente más derechos de los que el demandado tiene inscritos.

Sin entrar a examinar, por no ser éste el momento oportuno, la procedencia o improcedencia de las anotaciones preventivas de embargo que se practicaron, es indudable que ellas no gozan de la sustantividad hipotecaria de la inscripción, con las ventajas que

ésta concede, porque sólo determina anticipadamente los límites dentro de los cuales pueden ser desenvueltos, con efectos retroactivos, los pronunciamientos de un fallo judicial.

Habiéndose seguido la vía de apremio en la cual se realizó la venta y se otorgó la escritura, no parece procedente la conversión de la anotación preventiva de embargo en inscripción definitiva sin alterar el orden de los asientos y la normal ordenación del procedimiento; pudiendo, desde luego, el Registrador apreciar su alcance y la fuerza cancelatoria de los pronunciamientos inscribibles, porque una vez realizada la conversión, por medio de una inscripción especial, el derecho condicional puede transformarse en incondicionado y definitivo, sufriendo los terceros las consecuencias cancelatorias.

Finalmente, la circunstancia de haber sido calificados anteriormente los títulos no quita virtualidad alguna a la nota recurrida, puesto que no habiendo precepto alguno que prohíba a los interesados presentar nuevamente en el Registro los documentos cuya inscripción haya sido suspendida o denegada en época anterior, no puede negarse al Registrador la facultad de calificarlos de nuevo, incluso rectificando la calificación si la estimase infundada.

**BIENES GANANCIALES. EL SOLO RECONOCIMIENTO, POR PARTE DEL MARIDO, DE PERTENECER A SU ESPOSA EL DINERO INVERTIDO EN LA COMPRA O EDIFICACIÓN NO PUEDE SER SUFFICIENTE A DESTRUIR LA REGLA GENERAL DE REPUTARSE GANANCIALES LOS BIENES ADQUIRIDOS A TÍTULO ONEROso DURANTE MATRIMONIO, YA QUE PUEDEn DE ESE MODO BURLARSE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES QUE PROHIBEN LOS CONTRATOS ENTRE CÓNYUGES. ESTE CRITERIO DE DESCONFIANZA DE LA JURISPRUDENCIA TIENE MÁS JUSTIFICACIÓN CUANDO TAL RECONOCIMIENTO SE HACE DESPUÉS DE VERIFICADA LA ADQUISICIÓN. NO ES POSIBLE RECTIFICAR GUBERNATIVAMENTE EL ASIENTO EXTENDIDO EN FAVOR DEL MARIDO COMPRADOR, PORQUE ELLO SERÍA UNA CANCELACIÓN QUE SÓLO POR PROVIDENCIA EJECUTORIA PODRÍA HACERSE, TODA VEZ QUE LA PRETENSIÓN DE VERIFICARLO MEDIANTE CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS ENTRARÍA UNA ILÍCITA ENAJENACIÓN DE DERECHOS DE UN CÓNYUGE A OTRO.**

*Resolución de 7 de Agosto de 1933. (Gaceta de 18 de Agosto.)*

En escritura otorgada ante el Notario D. José Valiente Sorian, de Madrid, en 21 de Abril de 1931, los esposos D. César Sanz Muñoz y D.ª Patrocinio Fernández de Piérola hicieron constar que por otra, que se inscribió en el Registro de la Propiedad, don José M.ª Otamendi, representando a la Compañía Urbanizadora Metropolitana, vendió al D. César un solar, en el que éste se comprometió a edificar un inmueble, en precio de 39.036,75 pesetas, cuya compra había sido realizada con dinero de la citada esposa proveniente de herencia de su tío, según escritura que se acompañó, en la que se la adjudican en metálico y valores más de 200.000 pesetas. Que en virtud de lo consignado solicitaban del Registrador la inscripción del inmueble a nombre de doña Patrocinio, rectificando la anterior inscripción a favor de su esposo; que con dinero de la misma procedencia, y sobre el solar expresado, se había construído una casa-hotel, formulando la declaración de obra nueva y solicitando también su inscripción a nombre de D.ª Patrocinio Fernández de Piérola, y que a la finca se le asignaba un valor de 156.550 pesetas 40 céntimos, de las cuales correspondían al solar 57.050 pesetas 40 céntimos y 99.500 pesetas a lo edificado.

Hecha la misma solicitud de inscripción por D. José María Otamendi, en nombre y representación de la Compañía Urbanizada Metropolitana, que aprobaba, confirmaba y ratificaba lo anterior, por escritura ante el propio Notario Sr. Valiente, fecha 10 de Agosto de 1931, fueron presentados los documentos en el Registro, poniéndose por el Registrador, en la primera copia de la escritura de 21 de Abril de 1931, la nota que sigue: «No admitidas las inscripciones que se solicita se practiquen a favor de doña Patrocinio Fernández de Piérola, en virtud del documento que precede y demás que se acompañan, por advertirse los defectos siguientes: Primero, en cuanto a la del solar que en el documento se describe, adquirido a título oneroso por D. César Sanz durante su matrimonio con la citada doña Patrocinio, por no fundarse la solicitud de su inscripción a favor de ésta en ninguno de los títulos que, según el artículo 2.º de la ley Hipotecaria, han de inscribirse en el Registro, por no serlo la simple manifestación he-

cha por ambos cónyuges de que el dinero satisfecho como precio de la compra del inmueble, realizada con tres años y medio de anterioridad por el marido, tenía carácter privativo de aquélla. Segundo, en cuanto a la obra nueva como privativa de la esposa, doña Patrocinio: a) Por no constar inscrito a su favor el solar en que se ha edificado. b) Por tener carácter ganancial el edificio construido durante el matrimonio aun en terreno privativo de uno de los cónyuges, según dispone el párrafo segundo del artículo 1.404 del Código civil. Tercero, implicar la manifestación de los cónyuges de que el dinero invertido en la adquisición del inmueble y en la obra nueva era privativo de la mujer, y la solicitud de inscripción de uno y otra a favor de ella con tal carácter un contrato entre los cónyuges por el que se adjudica a la mujer, en pago de sus aportaciones al matrimonio, un inmueble que, como adquirido por el marido con tres años y medio de anterioridad, a título oneroso, subsistente la sociedad conyugal, y por declaración de la Ley, tiene carácter presunto de ganancial, sin haberse disuelto dicha sociedad, y nulo, además, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.458 del Código civil. Los defectos tienen carácter de insubsanables, y no procede anotación preventiva.»

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador de la Propiedad de Occidente, de Madrid, y en el recurso interpuesto por el Notario, la Dirección general confirma el auto apelado con los siguientes Considerandos:

Si admitida la excepción a la regla general de que se reputan gananciales los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio, era obligada la exigencia de que se justifique en cada caso la procedencia del dinero, resulta en contrario evidente que el mero reconocimiento por parte del marido de pertenecer a su esposa el constitutivo del precio empleado para la adquisición o para la edificación, al efecto de que lo comprado o edificado se tenga por parafernado o dotal, no puede por sí sólo ser suficiente a destruir aquella presunción ante el peligro de que, por la sola voluntad de los interesados, queden alterados los derechos que la Ley otorga al marido en la sociedad conyugal, y a ambos cónyuges o sus herederos, a la disolución, se burle la prescripción legal que veda los contratos entre ellos o se disfraze una ilícita donación.

El criterio de desconfianza de la Jurisprudencia ante semejan-

tes reconocimientos o confesiones a los que tampoco la Ley da fuerza—como lo evidencia el artículo 170 de la Hipotecaria—ha de acentuarse cuando el reconocimiento se pretende *a posteriori*, es decir, después de adquirida la cosa para la sociedad conyugal, tanto más cuanto que la afirmación del marido, en el caso del recurso, se apoya en que el dinero para la compra del solar y para su edificación era procedente del capital que se dice aportado en dote estimada por la esposa al matrimonio después de celebrado éste, y, por tanto, sin posibilidad legal de constituirla, o con traspaso de la propiedad al marido de ser válida, sin que tampoco conste la entrega para su administración al tratarse de bienes parafernales, como parece evidente.

A mayor abundamiento, inscrita en el Registro, de conformidad con el título, la transferencia a nombre del marido como representante de la sociedad conyugal, tampoco es posible la rectificación gubernativa del asiento correspondiente, que supondría cancelación total o parcial sobre la base de la nulidad y nueva inscripción a favor de la esposa, porque hallándose los asientos bajo el amparo de los Tribunales, sólo pueden ser cancelados en virtud de providencia ejecutoria, decretada en el juicio declarativo correspondiente, cuando los interesados no han manifestado su consentimiento en escritura o documento auténtico, a lo que equivale la imposibilidad de manifestarlo, o de tenerse por válida la manifestación, porque, de admitirse, la mutación pretendida entrañaría, como queda indicado, enajenación contra ley de derechos de un cónyuge a otro o de la sociedad conyugal.

#### HIPOTECA. PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL PARA HACERLA EFECTIVA.

HABIÉNDOSE MODIFICADO AQUÉL EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN POR EL PACTO DE QUE EN EL ANUNCIO DE SUBASTA SE HARÍA CONSTAR EL TIPO, LA OMISIÓN DE ESTA CIRCUNSTANCIA VICIA EL PROCEDIMIENTO, CONSTITUYENDO DEFECTO QUE IMPIDE LA INScripción DE LA ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN. NO PUEDE EXIGIRSE LA PUBLICACIÓN DEL ANUNCIO DE SUBASTA EN SITIOS DISTINTOS DE LOS PACTADOS, DADO EL CARÁCTER PERMISIVO DEL ARTÍCULO 201 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, Y EL PRINCIPIO DE LIBERTAD DE CONTRATACIÓN, QUE CONSAGRA EL 1.255 DEL CÓDIGO CIVIL. NO TIENE EL POSTOR ADJUDICATARIO LA OBLIGACIÓN DE CONSIGNAR NI DE

ENTREGAR AL DEUDOR LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE TASACIÓN DE LAS FINCAS PARA EL CASO DE SUBASTA Y EL EN QUE SE LE ADJUDICA, TODA VZQ QUE SE PACTÓ LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS POR EL IMPORTE LÍQUIDO DEL CRÉDITO, CASO DE NO HABER POSTOR EN LA SEGUNDA SUBASTA.

*Resolución de 25 de Agosto de 1933. (Gaceta del 13 de Septiembre.)*

Por el Notario de Valladolid, D. Luis Ruiz de Huidobro, se autorizó el año 1928 escritura por la que D. Valentín Herrero Rodríguez dió cierta cantidad en préstamo a D.<sup>a</sup> Fortunata Betegón Gómez, con garantía hipotecaria, pudiendo el acreedor lograr la efectividad de su derecho, ejercitando la acción hipotecaria sobre las fincas gravadas o procediendo a enajenarlas ante Notario para cobrarse su crédito con el precio de la venta, o adjudicándoselas en pago del mismo, sujetándose el procedimiento extrajudicial a las disposiciones de los artículos 1.872 del Código civil y 201 del Reglamento hipotecario, que no estuviesen modificados por las estipulaciones siguientes: Que el requerimiento para el pago se haría por medio de Notario en el domicilio de la deudora y del dueño de los inmuebles en su caso, según constara en el Registro; que las subastas se anunciarían en el *Boletín Oficial* de la provincia de Valladolid y en uno de los periódicos de esta capital, con veinte días de antelación, haciéndose constar el tipo, que sería el mismo—pesetas 45.000—que se había fijado para la judicial, debiendo celebrarse en la Notaría de Valladolid que el acreedor eligiese, en el día y hora que el mismo determinase; y que si tampoco hubiese postor en la segunda subasta, podría el acreedor adjudicarse las fincas por el importe líquido de su crédito, dando a la deudora carta de pago de todo lo que le debiera por razón del préstamo.

Requerida de pago la deudora, celebradas dos subastas sin haber acudido postor, por escritura autorizada por el Notario D. Luis Ruiz de Huidobro, se adjudicaron al acreedor, D. Valentín Herrero, las fincas, dando éste a la deudora carta de pago de lo debido, por virtud del préstamo, y solicitando el mismo acreedor la cancelación de la hipoteca.

Presentada la primera copia de la escritura últimamente mencionada en el Registro de la Propiedad de Frechilla, se puso en la

misma por el Registrador la nota que sigue: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por no constar en él el cumplimiento de los requisitos siguientes: 1.º Indicación de la cantidad que constituye el tipo de subasta en los anuncios publicados en el *Boletín Oficial de Valladolid y Norte de Castilla*. 2.º Anuncios de las subastas, por edictos, en Bobadilla de Ríoseco y *Boletín Oficial de Palencia*. 3.º Inserción en la escritura del pliego de condiciones de subasta o aportar testimonio; y 4.º Entrega a D.º Fortunata Betegón de las 11.520 pesetas, que constituye la diferencia entre las 45.000 de la tasación de fincas, a los efectos de subasta, y las 33.480 en que se las adjudica el acreedor. Todo ello según establece el artículo 201 del Reglamento hipotecario y, por analogía, los 131 de la ley Hipotecaria y 1.495 de la de Enjuiciamiento civil. Los expresados defectos tienen el carácter de subsanables, si realmente se ha seguido el procedimiento atemperándose a los expresados requisitos, aunque no se haya hecho constar en el precedente documento, y son insubsanables si tales requisitos no han sido aplicados.»

El Presidente de la Audiencia declaró hallarse bien extendida la escritura, y la Dirección general, con revocación en parte del auto apelado, estima la existencia del primero de los defectos de la nota del Registrador, con los siguientes fundamentos:

El artículo 201 del Reglamento hipotecario, al regular el procedimiento extrajudicial, lo hace con un carácter marcadamente permisivo, como lo demuestran no sólo los términos en que aparece redactado, sino muy especialmente la referencia que hace al artículo 1.255 del Código civil, que consagra la libertad de los contratantes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público; de donde se deduce que para examinar las cuestiones que se plantean en este recurso es necesario fijar si los pactos modificativos del precepto reglamentario citado se ajustan a aquellos fundamentales y sustantivos establecidos en garantía de los deudores.

Habiéndose pactado en la escritura de constitución de hipoteca que las subastas se anunciarían en el *Boletín Oficial* de la provincia de Valladolid y en uno de los periódicos de esta capital, «habiéndose constar el tipo, qué será el mismo que se ha fijado para la

judicial», y no habiéndose hecho así en los anuncios publicados en dicho periódico oficial ni en *El Norte de Castilla*, es evidente que la inobservancia del pacto vicia el procedimiento.

Por el mismo principio de obligatoria sujeción a lo pactado, y por los términos imperativos con que aparecen redactadas las cláusulas modificativas de referencia, no puede exigirse el anuncio de las subastas por edictos en Boadilla de Ríoseco y en el *Boletín Oficial* de la provincia de Palencia, teniendo en cuenta, además, la proximidad de las provincias y la difusión del periódico expresado; pudiendo decirse otro tanto en cuanto a la inserción en la escritura del pliego de condiciones, aunque por la razón distinta de no estar tal requisito exigido ni por la ley ni por el pacto, ni tener en esta clase de subastas el alcance que se le atribuye en otras de distinta especie.

El artículo 1.859 del Código civil, al prohibir al acreedor que se apropie las cosas empeñadas o hipotecadas por el solo hecho del incumplimiento de la obligación—pacto *comisorio* rechazado por el Derecho romano y prohibido ya por Constantino—no le prohíbe que las venda, cuando llegue tal caso, ni que se las adjudique, como consecuencia del remate en que no haya postor, porque tal prohibición implicaría el desconocimiento de las acciones y obligaciones nacidas del contrato, en virtud del consentimiento que para ello prestó el deudor al hipotecar.

Habiéndose establecido en la escritura de constitución de hipoteca que «si tampoco en la segunda subasta hubiese 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, tanto más en cuanto que tal adjudicación se hizo por una cantidad que está dentro de las posibilidades establecidas en los procedimientos de carácter judicial, según los artículos 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil y regla 12 del artículo 131 de la ley Hipotecaria, preceptos que, por su carácter, alejan toda presunción de inmoralidad.

LUIS R. LUESO,  
Registrador de la Propiedad.