

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

BIENES DE COMUNIDADES RELIGIOSAS. NO PROCEDE LA INSCRIPCIÓN DE UN EXPEDIENTE POSESORIO TRAMITADO A INSTANCIA DE PERSONAS EN QUIENES RECAE POR INCUMPLIMIENTO DE FINES LA PROPIEDAD DE UN EDIFICIO POR ABANDONARLO EL 12 DE MAYO DE 1931 LA COMUNIDAD RELIGIOSA QUE LO HABITABA SIN PAGAR RENTAS, POR TRATARSE DE TÍTULO QUE SE ESTIMA IMPLÍCITAMENTE COMPRENDIDO EN EL DECRETO DE 20 DE AGOSTO DE 1931.

Resolución de 6 de Marzo de 1933. (Gaceta de 10 de Mayo.)

Don Alfonso de Rojas y Pascual de Bonanza y otros, como descendientes del señor Martínez Fresneda, quien había facilitado dinero y solar para levantar un edificio con destino a habitación de Monjas Capuchinas, con la condición de que si en cualquier tiempo dejaren de utilizarlo o lo destinasesen a fines distintos de Convento, quedaría en propiedad del cedente y de los suyos, tramitaron en el Juzgado de primera instancia de Alicante expediente para acreditar la posesión en que se hallaban por título de herencia de tal edificio, toda vez que dichas Religiosas lo habían abandonado el 12 de Mayo de 1931, con motivo del incendio de Conventos.

No admitió el Registrador de la Propiedad de Alicante la inscripción por «estar implícitamente comprendido en la prohibición establecida por el Decreto de 20 de Agosto de 1931, toda vez que el expediente se refiere a finca procedente de una Comunidad re-

ligiosa, además de no estar amillarada a nombre de los poseedores».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general, una y otra refiriéndose al primer defecto, único recurrido, confirma el auto apelado, con las siguientes razones:

Debiendo limitarse el recurso gubernativo al contenido de la calificación del Registrador, contra la que se recurre, y estando ésta perfectamente determinada, por el primer defecto de la nota, único recurrido, al expresar estar comprendido implícitamente el documento calificado en la prohibición establecida en el Decreto citado, por proceder la finca cuya inscripción se pretende de una Comunidad religiosa, a la interpretación de dicha disposición, con el indicado y limitado fin, debe quedar reducida la disposición de este recurso.

Aunque es verdad que, como decía la exposición de motivos de la ley Hipotecaria primitiva, por la inscripción no toma la posesión más importancia ni más valor que el que las leyes le atribuyen, no es menos cierto que al suplir el expediente la falta de título adecuado y propio de la adquisición, como signo preeminente del verdadero nacimiento de la relación jurídica y punto de partida para otras ulteriores, al verificarse la inscripción entran en juego los preceptos hipotecarios que atribuyen a la posesión inscrita iguales efectos que el dominio a favor del poseedor, siendo, por ello, elemento importantísimo la estimación de la procedencia de la finca, en relación únicamente con los fines circunstanciales que se propuso el expresado Decreto.

Siendo el fin primordial del Decreto el aminorar la evasión de capitales, evitando todo acto simulado que a ello pudiera encaminarse, debe estimarse que afecta no solamente a la venta, enajenación y gravamen de los bienes, a que se refiere, sino también a otros actos u operaciones análogas.

Habiendo estado la finca que se pretende inscribir adscrita al cumplimiento de fines religiosos, es procedente mantener la calificación del Registrador, lo cual no impide que el Ministerio de Justicia, en uso de sus facultades discrecionales, pueda considerar el hecho posesorio como no comprendido en la prohibición, o, aun

estimándolo comprendido, autorizar su inscripción con las prevenciones y garantías que estime oportunas.

Finalmente, como dice la Orden circular de 25 de Noviembre de 1931, el Decreto se refiere a los títulos que pudieran haberse formalizado con posterioridad a su publicación; y habiéndose aprobado el expediente posesorio por auto de 1.º de Junio de 1932, no puede de ningún modo estimarse excluido de sus preceptos por razón de retroactividad.

* * *

El Decreto de 20 de Agosto de 1931 (Gaceta del 21), que se invoca en la doctrina de la precedente Resolución, suspende las facultades que tenían la Iglesia y las Ordenes, Institutos y Casas religiosas de vender, enajenar y gravar los inmuebles, muebles y derechos reales que puedan corresponderles, o que de algún modo estén adscritos al cumplimiento de fines religiosos, y establece que no se modifican las facultades dominicales y de administración no comprendidas específicamente en él.

El pretender sus dueños acreditar la posesión en que se hallan de un edificio que les pertenece por título de herencia no es acto de enajenación, venta ni gravamen, únicos prohibidos en el mencionado Decreto. Es, sencillamente, acreditar el hecho posesorio y la procedencia hereditaria de una finca de la que carecen de título inscrito, o, más probablemente, de fácil inscripción, acto permitido en el mencionado Decreto. Y el hecho de extender a este acto el alcance de dicha disposición parece una interpretación alejada de los principios generales de derecho, que se oponen a toda ampliación de preceptos que sea perjudicial, máxime cuando se declaran no modificados los que no se incluyen.

Además, ni el derecho de habitación que ciertas religiosas han tenido, y ya no tienen de tiempo atrás, sobre el edificio en cuestión, es real, ni el hecho anterior de haber estado habitado en estas condiciones supone la adscripción perpetua al cumplimiento de fines que han dejado de prestarse, ni se ha pretendido realizar venta ni gravamen, únicos casos de aplicación del Decreto.

TIMBRE EN LAS ESCRITURAS. SI BIEN SON INADMISIBLES POR LAS AUTORIDADES, TRIBUNALES Y OFICINAS LOS DOCUMENTOS NO EXTENDIDOS EN EL PAPEL CORRESPONDIENTE, LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD HABRÁN DE ACEPTAR, EN ESTE PARTICULAR, LA GESTIÓN REALIZADA POR LOS LIQUIDADORES DEL IMPUESTO DE DERECHOS REALES, COMO INSPECTORES PERMANENTES DEL TIMBRE, QUE HAYAN LIQUIDADO AQUEL IMPUESTO.

Resolución de 30 de Marzo de 1933. (Gaceta de 12 de Mayo.)

El 21 de Enero de 1932, y ante el Notario de Coria del Río, D. Blas Infante Pérez, se otorgó una escritura por la cual D. Francisco Falcón canceló una hipoteca, constituida a su favor, sobre determinado inmueble en garantía de un préstamo de 4.000 pesetas, y doña Rosario Hornillo Estepa, y otros, vendieron la misma finca, en precio de 24.000 pesetas, al Sindicato de Oficios y Profesiones Varias de Trabajadores de Alcalá de Guadaira. De esta escritura se expidió primera copia, de la que su primer pliego era de la clase tercera, al que se adhirieron dos pólizas de las clases segunda y tercera, que fueron selladas con el de la Oficina Liquidadora del impuesto de Derechos reales de Sevilla, donde se practicó la liquidación de este impuesto.

Presentada dicha copia en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira el Registrador no la admitió a inscripción, por parecerle indudable que el papel empleado en el primer pliego era de clase inferior al que correspondía por la cuantía global de los contratos formalizados en la escritura respectiva, y sin que en modo alguno pudiera considerarse completado el timbre correspondiente con la expresada adición de pólizas.

Revocada esta nota por el Presidente de la Audiencia la Dirección confirma el auto apelado, todo ello en recurso interpuesto por el Notario autorizante, en mérito de las consideraciones siguientes :

Puesto que la no extensión de los documentos en el papel timbrado correspondiente afecta a las formalidades extrínsecas de aquéllos, las leyes fiscales ordenan imperativamente su inadmisión con mayor amplitud cada vez en el mandato.

Los Registradores de la Propiedad tienen indudable facultad y obligación de calificar el timbre empleado en los documentos que se les presenten, y que deben mantener con mayor celo respecto de las copias notariales, por cuanto el papel timbrado contribuye a su mayor autenticidad en garantía del ordenamiento jurídico.

Esto no obstante, siendo los Liquidadores del impuesto de Derechos reales Inspectores permanentes del Timbre dentro de su territorio administrativo, con la obligación de no devolver los documentos que hayan motivado liquidación de aquel impuesto sin que se hallen debidamente reintegrados o se reintegren en el acto, se impone la coordinación de estas obligaciones con las de los Registradores de la Propiedad cuando, como sucede en el caso actual, se practica la liquidación en Oficina distinta de aquella en que le corresponda ser registrado.

Habiéndose liquidado el impuesto de Derechos reales por la Oficina Liquidadora de Sevilla, que era la competente, la calificación del Registrador en este punto implicaría la revisión del acto administrativo, aunque como funcionario público se le reserven siempre las facultades que le corresponden para denunciar y perseguir las infracciones que estime cometidas.

* * *

La Resolución extractada—concordante con las de 20 de Julio de 1902, 25 de Enero de 1903 y otras, en cuanto a los límites de la facultad calificadora de los Registradores, y opuesta a las de 8 de Enero de 1921 y 16 de Abril de 1928, por lo que respecta al fondo del recurso—ofrece una singularísima particularidad: no obstante mantener la doctrina de que son inadmisibles a inscripción las copias notariales no extendidas en papel del timbre correspondiente a su cuantía, hace prácticamente ineficaz este criterio. Porque si el complemento del papel sellado, mediante la adición de pólizas que exijan las Oficinas liquidadoras, ha de surtir plenos efectos, tanto fiscales como jurídicos, como a tales Oficinas no les compete otra facultad que la de exigir el devengo del timbre adecuado, sea cualquiera el medio que para su exacción se utilice, los Registradores de la Propiedad, según la nueva teoría del Centro directivo, habrán de admitir forzosamente las escrituras públi-

cas expedidas contraviniendo el artículo 7.º de la ley del Timbre, pues otra cosa implicaría la revisión del acto administrativo». Es indiferente que la copia notarial de que se trate haya sido liquidada en la Oficina del Registro donde haya de inscribirse o en otra distinta, porque la facultad revisora no corresponde, en ningún caso, al titular de esa Oficina, ni por su carácter de Liquidador, ni por su condición de Registrador. Es de señalar, además, que esta distinción de Oficina liquidadora y de Registro no se tuvo en cuenta para dictar, en sentido contrario a la extractada, la Resolución de fecha 8 de Enero de 1921.

De todas suertes, es indudable que con la doctrina ahora establecida se logra, aun sin necesidad de reformar la ley del Timbre, el propósito que perseguía la Orden de 23 de Junio de 1932 (Anuario, pág. 404) al interesar del Ministerio de Hacienda la modificación del artículo 7.º de dicha Ley.

VENTA DE BIENES LEGADOS PARA CON SU IMPORTE ATENDER AL SOSTENIMIENTO DE POBRES ANCIANOS EN UN ESTABLECIMIENTO BENÉFICO. SE DENIEGA SU INSCRIPCIÓN POR CONSIDERÁRSELA INCLUÍDA EN EL ARTÍCULO 2.º DEL DECRETO DE 20 DE AGOSTO DE 1931.

Resolución de 8 de Abril de 1933. (Gaceta de 13 de Mayo.)

Falleció D. Joaquín García Delgado bajo testamento, en el que instituyó heredera, para el caso de no tener hijos, a su esposa, doña María de las Mercedes Pereyra y Larín, legándola, además, en usufructo vitalicio, dos casas en la calle de Génova, de Sevilla, estableciendo que dentro del plazo de tres meses, contados desde el fallecimiento de su esposa, se enajenase las dos casas en subasta pública, ante Notario, por la persona que ejerciese el cargo de Administrador del Establecimiento benéfico de la, repetida ciudad, nombrado de San Bernardo, conocido por Hospital de los Viejos, el cual llevaría a cabo la venta con cuantas facultades fueran necesarias para la celebración del contrato, percibiendo el precio y formalizando la escritura a favor del comprador, que adquiriría las fincas completamente libres y sin relación alguna con el

destino que habría de darse a la cantidad obtenida, la cual se entregaría a los claveros del citado Establecimiento, que la ingresarían en el mismo para invertirla en papel del Estado o de Sociedades de crédito, y sus productos en el sostenimiento de pobres ancianos.

Impuso al citado Establecimiento la obligación de dedicar parte de los productos a aplicación de misas y cuidado del panteón familiar; y dispuso que si en cualquier época el Estado, por cualquier causa o motivo, en virtud de leyes u otras disposiciones, se incautase de los bienes o rentas del Establecimiento benéfico de que se trata, o a más de la inspección que ejercía se ingiriese en la administración del mismo o tratase de llevarla por sí, se entendería revocada la manda del capital importe del precio en venta de las dos casas, que se entregaría, en la forma que estuviese invertido, al señor Arzobispo de la Diócesis de Sevilla o al señor Gobernador eclesiástico, sede vacante, los cuales harían del mismo el uso que estimasen oportuno, como si fuera suyo propio, sin limitación de ninguna clase, en pleno dominio, sin que tuviesen que manifestar, ni mucho menos justificar su inversión.

Inscribió la heredera, en 1901, las casas a su favor, como usufructuaria, sin intervención alguna del Hospital, padeciéndose el error de confundir los números de las casas, llamados novísimos por el testador, con los que tenían al tiempo de autorizarse la escritura base de dicha inscripción; y años después, en 1917, indebidamente, creyéndola, sin duda, no comprendida en el legado, por la referida equivocación de los números, fué hipotecada, y habiendo fallecido la heredera, en Febrero de 1931, el ejecutor testamentario del causante, en cuanto era Administrador del Hospital de San Bernardo, clasificado como de beneficencia particular, Patronato de la Venerable Hermandad de Sacerdotes de Sevilla, y con autorización de la misma procedió a su venta, siendo rematadas en tercera subasta a nombre de una Sociedad mercantil, otorgándose la correspondiente escritura en 10 de Marzo de 1932, ante el Notario de Sevilla, D. Manuel Díaz Caro, la que presentada en el Registro de la Propiedad del Mediodía, de Sevilla, fué denegada su inscripción por el Registrador por los defectos: «primero, falta de previa inscripción a nombre del Hospital o Establecimiento de San Bernardo, de esta ciudad, y segundo, por estar

comprendido en las prohibiciones de venta del Decreto de 20 de Agosto de 1931. Y siendo insubsanable el segundo defecto, no es dable la anotación preventiva, que tampoco ha sido solicitada.»

En el recurso interpuesto por el Notario el Presidente de la Audiencia negó personalidad al Notario para entablarle respecto del primer defecto; y en cuanto al segundo revoca la nota del Registrador, por entender se hallaba bien extendida la escritura. La Dirección general revoca el auto apelado, en cuanto al segundo extremo, con las siguientes consideraciones:

Por haber formulado la apelación contra el auto del Presidente de la Audiencia el Registrador y no el Notario autorizante de la escritura, únicamente debe ser discutido en esta Resolución el segundo motivo de la nota, ya que al apelar se muestra conforme con la decisión presidencial, apreciando la falta de personalidad del Notario para interponer el recurso en cuanto al primer defecto.

Como se dice en la Resolución citada (1), el fin primordial del Decreto de 20 de Agosto de 1931 es el de aminorar la evasión de capitales, evitando todos los actos simulados que a ello pudieran encaminarse, lo cual no impide que el Ministerio de Justicia, en uso de sus facultades discrecionales, pueda considerar los actos y contratos como no comprendidos en tal prohibición, o aun estimándolos comprendidos autorizar su inscripción con las preventivas y garantías que estime oportunas.

Considerando que, conforme a tales normas y a las atribuciones de este Centro, el hecho de aparecer vendidas las casas con números distintos a los señalados en el legado, la confusa adjudicación de ellas a la esposa y heredera del testador, la hipoteca por ésta constituida, la intervención de sus herederos, la naturaleza de la disposición testamentaria con fines, en parte, exclusivamente religiosos; la entrega de los inmuebles al Administrador del Hospital, con autorización del mismo, y la sustitución establecida a favor del Arzobispo de la Diócesis o Gobernador eclesiástico, sede vacante, unido al cambio legislativo en la materia, coincidente con las fechas de los actos realizados, obligan a estimar tal conjunto de circunstancias como suficientes a impedir la inscripción de la escritura, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.^o del Decreto expresado.

* * *

(1) 6 de Marzo último.

Tampoco creemos—véase un comentario anterior—, ateniéndonos al tenor literal del testamento que motiva el caso que esta Resolución resuelve, que se halle aquél incluido entre las prohibiciones del Decreto de 20 de Agosto de 1931. Se trata de una manda del capital del importe del precio en venta de unas casas, no de éstas, que se mandan vender. En dicho testamento se habla—e inserto queda arriba—de «parte de los productos», y también que si hubiera ingerencia del Estado «se entendería revocada la manda del capital importe del precio en venta de las dos casas». La hipoteca que se cita en un Considerando a favor de la doctrina que se sustenta se constituyó en el año 1917 y se amplió en 1921, once años antes al «cambio legislativo en la materia».

El Hospital no vende, porque no adquiere. Vende el que desempeña el cargo de Administrador, no como tal, sino como designado por el testador. Pero aun admitiendo que el Hospital vendiera, no lo hace por su cuenta, de su iniciativa, sino forzado, obligado a cumplir lo que le ordena el causante.

Además, y por último, en el citado Decreto—cuyo contenido se comenta en una de las anteriores Resoluciones—se enumeran las personas jurídicas cuyas facultades se suspenden en parte. Y entre ellas—Iglesia, Ordenes, Institutos y Casas religiosas—no tiene por qué estar incluido un Hospital, como el que nos ocupa, de beneficencia particular, para el sostenimiento de pobres ancianos, fin este moral, de humanidad, de caridad cristiana, si se quiere, pero no religioso.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad

ANA E LERS

Auxiliar en las oficinas de la Asociación de Registradores de la Propiedad.

Agente de negocios Habilidades de Clases pasivas. Presentación de toda clase de instancias en la Dirección general de los Registros y en los demás Centros oficiales. Gestiones en los mismos. Certificaciones de penales, últimas voluntades y demás. Fianzas, jubilaciones, viudedades y orfandades. —San Bernardo, 52, segundo derecho. —Teléfono 13906.