

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. INSCRITA LA FINCA EMBARGADA A NOMBRE DE LA TESTAMENTARÍA INDIVISA DE UNA SEÑORA, Y DECRETADO EL EMBARGO CONTRA LOS BIENES DE SU HERENCIA, NO EXISTE INCONVENIENTE QUE IMPIDA LA ANOTACIÓN, PORQUE DICHA TESTAMENTARÍA NO ES ENTIDAD DISTINTA DE LA DE SU HERENCIA, SINO QUE CONSTITUYE UN CONJUNTO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES A MODO DE ENTIDAD INDEPENDIENTE «UNIVERSUM JUS» CON BASTANTE Y CLARA ATRIBUCIÓN A LA DE LA CAUSANTE EN LA ÚLTIMA DE LAS INSCRIPCIONES DE LA FINCA EMBARGADA. LA CAUSA DEL EMBARGO NO ES DE LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.

*Resolución de 18 de Noviembre de 1932. (Gaceta de 17 de Diciembre de 1933.)*

En actuaciones incidentales del juicio de testamentaría de doña Dolores Rodríguez Escobar, seguidas en Sevilla, y para pago de cuenta jurada que presentó un Abogado, por honorarios devenidos como Contador partidador dirimente, contra los herederos, se requirió a doña Inés Sofía Escobar, para que, como heredera de doña Ana, que a su vez lo fué de doña Dolores, citada antes, y por falta de pago se decretó el embargo de finca inscrita en favor de esta última señora.

El Registrador de la Propiedad del Mediodía, de Sevilla, suspendió la anotación, por «resultar inscrita la finca embargada a nombre de la «Testamentaría indivisa de doña María de los Dolores Rodríguez Escobar», persona distinta de aquella contra la

que se sigue el procedimiento, y no llenarse los requisitos, caso de ser ésta heredera de la titular de la finca, según el Registro que determina el párrafo segundo de la regla segunda del artículo 141 del Reglamento para la ejecución de la vigente ley Hipotecaria, y, en su defecto, tomada anotación de suspensión a instancia del actor y presentante del mandamiento en esta oficina, D. Antonio Martínez Jordán».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia dejó sin efecto la nota del Registrador, y la Dirección general, vistos los artículos 20 y 42 de la ley Hipotecaria, 103 y 141 del Reglamento para su ejecución, 8, 12 y 1.453 de la ley de Enjuiciamiento civil, y las Resoluciones de 31 de Octubre de 1878 y 14 de Febrero de 1929, confirma el auto apelado mediante las siguientes consideraciones:

Asegurando las anotaciones de embargo la efectividad de un derecho de obligación, obran con independencia del Derecho civil, quedando los mandamientos que las ordenan, como documentos judiciales, sujetos a las limitaciones impuestas a los Registradores para su calificación, sólo extensiva, en general, a la competencia del Juez, a la naturaleza del mandato, en relación con la del juicio o procedimiento en que hubiese recaído y a los obstáculos que puedan nacer del Registro en concordancia con las normas fundamentales del sistema.

Una de ellas es la establecida por el artículo 20 de la ley Hipotecaria, al garantizar que no se pueda anotar preventivamente un inmueble a espaldas de su propietario, según el Registro, sin que se persiga contra éste obligación alguna; por lo cual, siendo el propietario de una finca aquél a cuyo favor aparece inscrita, estándolo la embargada a nombre de la testamentaria indivisa de doña María de los Dolores Rodríguez Escobar, y decretado el embargo contra los bienes de su herencia, no puede de ningún modo estimarse la existencia de obstáculo alguno que impida la anotación, constituyendo como constituye la herencia un conjunto de elementos patrimoniales a modo de entidad independiente—*universum jus*—con suficiente y clara atribución a la de dicha señora en la última inscripción de la finca embargada.

Por ello, la testamentaria indivisa de doña María de los Dolores Rodríguez Escobar no puede ser persona distinta de la de su:

herencia, contra cuyos bienes y rentas se decretó el embargo, embargo que no debe ni puede confundirse con el requerimiento de pago que se hizo a una heredera—haciéndose constar, por cierto, que el apremio se dirigía contra los bienes de la herencia, representante, al fin, de ella, con obligaciones solidarias con los demás herederos—, como requisito previo a aquél, por ser actuaciones de significación, ritualidad y alcance distintos.

Mucho menos puede establecerse el supuesto legal que implica la cita en la nota del Registrador, del párrafo segundo, de la regla segunda, del artículo 141 del Reglamento hipotecario, ya que es notorio que en el caso origen de este recurso, ni realmente se ejercita la acción contra herederos, ni las deudas son propiamente de ellos, ni el espíritu ni la letra de la disposición puede ser nunca entorpecedora de la anotación, pues tiende precisamente a facilitarla cuando la falta de previa inscripción del derecho hereditario a favor de los herederos, por ejercitarse acciones contra ellos por deudas propias de los mismos, pueda impedirla.

Aunque el hecho del embargo es el que reclama el amparo del Registro, mediante la anotación, y su causa no es al Registrador sino al Juzgado a quien incumbe calificarla, no deben tampoco olvidarse, a mayor abundamiento, los preceptos sustantivos que regulan la obligación (artículos 1.064 y 1.084 del Código civil y sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Febrero de 1901), así como tampoco que a la heredera doña Inés Sofía Escobar la queda íntegro su derecho para ejercitarlo en el juicio correspondiente, de considerarse perjudicada por creer indebidos los honorarios reclamados.

CONTRATOS ENTRE MARIDO Y MUJER. LA ADJUDICACIÓN O CESIÓN EN PAGO QUE HACE EL MARIDO A LA MUJER DE TODO SU PATRIMONIO EN PAGO DE CANTIDAD RECIBIDA DE LA MISMA PARA SU ADMINISTRACIÓN, PROCEDENTE, AL PARECER, DE PARAFERNALES, SI BIEN NO ES CONTRATO DE LOS EXPRESAMENTE PROHIBIDOS EN EL CÓDIGO CIVIL A LOS CÓNYUGES, ES SOSPECHOSO PARA LA JURISPRUDENCIA Y NO INSCRIBIBLE POR EL REGISTRADOR, OBLIGADO A JUZGAR DE LA VALIDEZ O NULIDAD DE LOS PACTOS Y A DETERMINAR SI LA DENOMINACIÓN DADA EN LA ESCRITURA ENCUBRE—SIMULACIÓN—

ALGÚN ACTO O CONTRATO NULO. ADEMÁS ES INADECUADO COMO GARANTÍA QUE QUIERE SER EQUIVALENTE A UNA RESTITUCIÓN ANTICIPADA, PORQUE TODO HA DE QUEDAR A RESULTAS DE LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD ECONÓMICA MATRIMONIAL, Y CABE LA SOSPECHA DE QUERER OCULTAR, BAJO LA APARIENCIA DE GARANTIZAR LOS INTERESES DE LA ESPOSA, UNA LIBERALIDAD QUE, ADEMÁS DEL POSIBLE PERJUICIO DE TERCERO, ESTÁ TERMINANTEMENTE PROHIBIDA.

*Resolución de 22 de Noviembre de 1932. (Gaceta de 20 de Diciembre de 1932.)*

El Notario de Bilbao, D. Arturo Ventura y Solá, autorizó dos escrituras: una, el 24 de Abril de 1932, por la que doña Matilde de Azcue entregó en el acto a su esposo, D. Gerardo de Yandiola, para su administración, 100.000 pesetas, que manifestaba procedentes de créditos heredados de su madre, advirtiendo el Notario al marido la obligación de garantizar con hipoteca la entrega; otra, el 28 del mismo mes, por la que el marido alega que, habiendo dispuesto de la cantidad dicha y en la imposibilidad, por tanto, de devolverla, hace cesión a su esposa de fincas que le pertenecen, y de un establecimiento de que es dueño, cesión hecha por el valor pericial y que no alcanza más que el valor de 80.000 pesetas.

El Registrador de la Propiedad de Valmaseda, por su sustituto, puso en la última de las escrituras nota de no admisión de inscripción, porque la cesión en pago que comprende envuelve una verdadera donación de bienes de las prohibidas y declaradas nulas por el artículo 1.334 del Código civil.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general, vistos los artículos 4.º, 1.275, 1.334, 1.384, 1.390, 1.391 y 1.458 del Código civil; 18 y 65 de la ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Noviembre de 1881 y las Resoluciones de este Centro de 23 de Octubre de 1899, 14 de Noviembre de 1906 y 28 de Junio de 1910, revoca el auto apelado y confirma la nota del Registrador con los fundamentos que siguen:

En efecto; según afirma el Registrador apelante, aparece claro

en su primer informe el por qué de su afirmación de ser nulo e inscribible, como adjudicación en pago, el contrato celebrado por los esposos Yandiola-Azcue en la escritura de 28 de Abril de 1924, esto es, sólo en gracia a la discusión planteada por el Notario recurrente, que así lo calificó en su escrito de interposición del recurso; razón por la que no son de aplicación para la decisión de éste ni el artículo 124 del Reglamento hipotecario ni la Resolución de este Centro de 21 de Septiembre de 1911, citadas en el segundo considerando de los del auto presidencial, al no ser exacta la supuesta alegación por parte del Registrador en su informe, de una cuestión no planteada en la nota denegatoria.

Por tanto, la cuestión que ha de examinarse en este recurso para resolver si la escritura que lo ha motivado se halla extendida con sujeción a las prescripciones legales, es la de si, como dice la nota recurrida, el contrato celebrado por los señores Yandiola y Azcue es nulo, por encubrir, bajo forma onerosa, una donación de las prohibidas por el Código civil.

Ante todo, la facultad calificadora de los Registradores excluye indiscutiblemente, por su misma índole, como dice el apelante, que hayan de aceptar necesariamente cuando aparezca de las escrituras que la motiven y en el mismo sentido, siendo, por el contrario, inherente y propio de tal especial función juzgar, siempre por lo que resulte de las mismas, de la validez o nulidad de los pactos, contratos u obligaciones en ellas consignados y aun determinar si la denominación dada en la escritura encubre—simulación—algún acto o contrato nulo; porque imponiéndoles el artículo 65 de la Ley la obligación de negar la inscripción de los documentos que adolezcan de faltas insubsanables, es de toda evidencia que aquellas circunstancias son o pueden ser fuente de esta clase de faltas.

Para estimar la realidad de la procedencia de los bienes entregados por la esposa al marido como parafernales para su administración, puede estimarse suficiente la precisa referencia—no tachada de falsa, ni siquiera de inexacta—hecha en la escritura de 24 de Abril a la particional en que los créditos, después de enajenados, fueron adjudicados a aquélla con tal carácter, particularizando incluso la fecha del otorgamiento y nombre del Notario autorizante; ya que, además, como esta Dirección tiene declarado,

la enajenación de los bienes parafernales da también derecho a la mujer (1.390 del Código civil) para exigir la constitución de hipoteca por el importe del precio que el marido reciba bajo la fe de Notario.

Sin embargo, el hecho de que los cónyuges Yandiola no hayan procedido en la única forma realmente adecuada para garantizar el marido la devolución, lo mismo de los bienes dotales estimados que de los inestimados muebles y de los parafernales de esta clase entregados para su administración, o sea a la constitución de la hipoteca legal que establecen de consuno el Código y la ley Hipotecaria, no obstante la advertencia de esta obligación, que aparece hecha por el Notario, y por aquél rehusada, en la primera de las escrituras, acudiendo, por el contrario, a la formalización de un contrato de los no prohibidos, ciertamente, de un modo expreso a marido y mujer en aquel Cuerpo legal, pero sospechoso para la jurisprudencia, por la semejanza que halla entre tal adjudicación o cesión en pago y la compraventa, e inadecuado, de todos modos, para aquella finalidad de garantía, por equivaler a una restitución anticipada, que la ley quiere aplazada, en su caso, para el momento de liquidarse la sociedad económica matrimonial, hace fundada la sospecha de que bajo esa apariencia se haya pretendido ocultar, con posible perjuicio para terceros, una verdadera liberalidad de las terminantemente prohibidas en el artículo 1.334.

El conjunto de las circunstancias del caso—adjudicación o cesión de bienes que constituyen el patrimonio íntegro del marido cedente, incluso el establecimiento en que ejerce su comercio, en sustitución o restitución de una cantidad que se dice procedente de la realización de créditos adjudicados a la esposa en concepto de parafernales y entregados al marido, cuatro días antes, en escritura ante Notario, para su administración, y de la que afirma aquél, sin más justificación, dispuso para atenciones propias, desde luego sin intervención de la esposa, y sin haber constituido la hipoteca legal correspondiente, por haber alegado, ante la advertencia de esta obligación por el Notario, la carencia de bienes inmuebles de que, no obstante, aparece como dueño a partir del año 1917, según la escritura en que hace cesión de ellos—llevan al ánimo el convencimiento, *ex re ipsa*, y a reserva, naturalmente,

de cuanto en su caso pudieran resolver los Tribunales competentes, de que la escritura primera tuvo sólo por finalidad preparar el reconocimiento de una deuda inexistente, para motivar—*causa contrati*—un supuesto pago *animo donandi*.

SEGREGACIÓN DE FINCA. MEDIANERÍA. LA EXIGENCIA REGLAMENTARIA DE RELACIONAR EN LA SEGREGACIÓN LA INSCRIPCIÓN ANTIGUA Y LA ACTUAL IMPLICA LA NECESIDAD DE DESCRIBIR LO QUE SE SEGREGA, BIEN PARA UNIRLO O BIEN PARA HACER FINCA NUEVA, EXIGENCIA QUE EN ESTE CASO NO SE CUMPLIÓ EN FORMA LEGAL. LA CARACTERÍSTICA DE LA SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA ES LA PROINDIVISIÓN, Y NO SIENDO ANTES DEL NUEVO CONTRATO, SEGÚN AFIRMAN LOS OTORGANTES, MEDIANERO EL MURO QUE SEPARA DOS CASAS, AL DECLARARLO AHORA MEDIANERO, Y NO OBSTANTE ELLO CEDER UN DUEÑO AL OTRO LA SUPERFICIE QUE OCUPA DICHO MURO, SE CREA UNA SITUACIÓN HIPOTECARIA DE TIPO CONTRADICTORIO.

*Resolución de 23 de Noviembre de 1932. (Gaceta de 22 de Diciembre de 1932.)*

En escritura otorgada el 29 de Septiembre de 1927 ante el Notario de Melilla, D. Juan Castello Requena, se hace constar que D. Eduardo Gallego era dueño de una casa con extensión superficial de 756 metros cuadrados, de cuya finca se segregó y pasó a poder de D. Andrés Varea una extensión de 192 metros cuadrados, en la que se construyó otra casa, separada de la anterior por un muro que no era medianero, habiendo llegado ambos, apoderado el Sr. Gallego por D. Antonio Varela, a una transacción, en virtud de la cual dicho muro quedaba medianero de las dos casas, quedando la segunda ampliada en su solar, en la parte de terreno que ocupaba el repetido muro, segregándose del solar de la primera casa mencionada una superficie de 3,33 metros cuadrados para agregar a la segunda finca, describiéndose de nuevo ambas casas y atribuyendo a la primera 506,67 metros, y a la otra, 195,33.

El Registrador de la Propiedad de Melilla suspendió la ins-

cripción, «por observarse las siguientes faltas: Primera. No constar, respecto del trozo segregado, los requisitos que exige el artículo 9.º de la ley Hipotecaria. Segunda. Existir oscuridad, porque el concepto de medianería se contradice con la enajenación íntegra de la superficie ocupada por el muro divisorio y no se dice a quién éste pertenece en todo o parte. Tercera. Haberse excedido el mandatario de aquello a que le faculta el poder. Parecen subsanables».

Confirmada la nota por el Presidente de la Audiencia de Sevilla, la Dirección general, vistos los artículos 9.º y 13 de la ley Hipotecaria; 59 y 60 del Reglamento para su ejecución; 1.713, 1.714 y 1.727 del Código civil, y la Resolución de este Centro de 15 de Octubre de 1917, declara, con revocación parcial del auto apelado, que la escritura adolece de los dos primeros defectos de la nota del Registrador, pero no del tercero, con los siguientes razonamientos:

Los dos primeros defectos atribuidos en la nota puesta por el Registrador al documento calificado—falta de descripción del trozo segregado y oscuridad en el concepto de la medianería—han de examinarse necesariamente en relación con los supuestos que pueden y tienen que deducirse y se deducen de la escritura, o sea el de la constitución de una servidumbre de medianería y el de una segregación de finca, con o sin agrupación o reunión a otra, a fin de determinar en cada uno de los dos supuestos si están o no encuadrados en las normas establecidas para la inscripción en el Registro de las alteraciones que producen.

Siendo la medianería, en nuestro Derecho positivo, una servidumbre real de carácter legal y de interés privado, consecuencia, en su manifestación más importante, de la unión de los edificios en la vida urbana, en los que la pared o muro que los divide sirve en su integridad física a las dos casas colindantes, la comunidad jurídica del muro medianero no puede entenderse en el sentido de que pertenezca por mitad a cada uno de los propietarios contiguos, porque la característica de tal servidumbre es la proindivisión en toda su extensión y espesor, de donde se deduce que, no existiendo entre las dos casas descritas la servidumbre de medianería—porque contra la presunción legal (artículo 572 del Código civil), en el título por el que se segregó la segunda, se esta-



bleció que el muro no sería medianero—, si la medianería se quiso crear por la escritura de 27 de Septiembre de 1927, no se hizo en la forma adecuada a su naturaleza, capaz de producir, sin confusión, los efectos que la publicidad registral lleva consigo, ya que lo que se creó fué una situación hipotecaria de tipo contradictorio.

Así como la servidumbre de medianería quedaría desvirtuada con la atribución a las fincas de partes divididas y señaladas en el muro que las separa, o con la del solar que ocupa todo él, del mismo modo, en el supuesto de la segregación, queda ésta incompleta en la forma que se realizó en la escritura, porque la exigencia reglamentaria de relacionar la inscripción antigua y la nueva lleva consigo la necesidad de describir la parte que se segrega en forma que evite confusiones, bien para constituir finca independiente o para reunirla a otra, como se hizo en la escritura de que se trata, aunque, como en aquel caso, no se cumpliesen tampoco los preceptos legales.

En cuanto al tercer defecto, que habiendo facultado D. Eduardo Gallego a D. Antonio Varela para que en su nombre pudiera «transigir la cuestión pendiente con D. Andrés Varea Román sobre el asunto de la medianería de las casas», que señala, pudiendo cobrar la medianería y «cederle los pocos metros ocupados», así como para cuanto le sea «anexo y dependiente», no puede estimarse que el mandatario traspasara los límites del mandato especial que se le confirió, si se tiene en cuenta la confusión que se produjo al extender la escritura, en relación con la configuración técnica para la realización del propósito que indujo a los comparecientes en la misma.

CANCELACIÓN DE CARGAS MENCIONADAS DE OFICIO. ES PROCEDENTE LA DE UNA MENCIÓN QUE HA VENIDO HACIÉNDOSE DE OFICIO EN LOS ASIENTOS DE UNA FINCA EN EL REGISTRO MODERNO, Y POR VIRTUD DE MERAS REFERENCIAS A LA EXTINGUIDA CONTADURÍA, YA QUE, ADEMÁS, NO FUÉ RECONOCIDA, SINO MÁS BIEN NEGADA EN LOS TÍTULOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD AL ASIENTO EN QUE SE HACÍA LA MENCIÓN (1).

(1) Véase sobre esta importante materia la Resolución de 3 de Mayo de 1929. (*Gaceta* del 15 de Agosto, pág. 701, núm. 57 de esta REVISTA.)

*Resolución de 29 de Noviembre de 1932. (Gaceta de 26 de Diciembre de 1932.)*

Ante el Notario de Sevilla, D. Diego Angulo Laguna, se otorgó escritura de venta de una casa por doña María del Carmen del Mazo a D. Clemente Suárez Núñez, transcribiéndose en su texto una certificación del Registrador de la propiedad del Mediodía, de Sevilla, de la que resulta que la finca se halla gravada con un tributo perpetuo a favor de un Patronato, no obstante lo cual la finca se vendía como libre, obligándose la vendedora a cancelar el mencionado tributo, a cuyo fin presentó instancia ante el Registrador dicho, el que no admitió la inscripción, «por observarse el defecto de que la expresada carga consta mencionada en los títulos inscritos en el Registro moderno».

En el recurso entablado por la vendedora el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general la revoca, así como el auto, por las siguientes razones:

Como estableció la primera de las Resoluciones citadas, las menciones contenidas en el Registro moderno, con referencia a cargas o derechos consignados en asientos de las antiguas Contadurías, pueden ser de dos clases: las que el Registrador tenía el deber de expresar, aun cuando no constaren en los títulos que se presentasen para inscripción (Real decreto de 30 de Julio de 1862 y artículo 25, regla octava, del Reglamento hipotecario del 70), y otras las que constaban en dichos títulos, por indicarse en ellos que existían tales cargas sobre la finca o derecho objeto de los mismos.

Que alcanzando a las primeras completamente, según añade la Resolución dicha, el precepto legal del artículo 402 de la ley Hipotecaria, reformada en Abril de 1909, sólo resta ver si la mención a que se refiere el presente recurso puede quedar amparada, a efectos de su no cancelación, por el hecho de constar en los títulos presentados a inscripción en el moderno Registro.

A tal efecto la Resolución de este Centro, de 3 de Mayo de 1929, por aplicación de la doctrina establecida en la Real orden de 22 de Febrero de 1919, sentó la de que para conseguir las ventajas que se propuso obtener el legislador en los artículos 401 y siguientes

de la ley Hipotecaria de 1909 ha de exigirse, a los efectos de tener por no caducada contra tercero alguna carga, el cumplimiento, *mediante una interpretación rigurosa*, de los requisitos de inscripción especial, y separada de los gravámenes, a instancia de parte, en el Registro moderno, o de existencia de una transmisión ya inscrita por virtud de actos posteriores a 31 de Diciembre de 1862, que estableció el párrafo segundo del artículo 401, pudiendo, «si se quiere extremar la precaución», otorgar validez a los reconocimientos formales inscritos en el Registro moderno, pero nunca a las menciones hechas de oficio en los asientos de éste por virtud de meras referencias a la antigua Contaduría y a las indicaciones de cargas arcaicas.

Según aparece en el párrafo octavo de la certificación expedida por el Registrador de la Propiedad del Norte, de Sevilla, en 9 de Julio de 1931, obrante en este expediente, el asiento de la antigua Contaduría, en el que resultaba mencionado el tributo, no aparece transcrito a los libros del Registro moderno de Sevilla; no existiendo tampoco inscripción especial y separada del gravamen a instancia de parte.

Según la misma certificación en la inscripción primera del Registro moderno consta que de un asiento de la antigua Contaduría—que no ha sido trasladado, como se ha dicho—resulta hallarse afecta una casa, calle del Burro, número 2, a un tributo perpetuo de 270 reales anuales, a favor del Patronato del Canónigo D. Diego Lucas.

Siempre conforme a los términos de dicha certificación y a las afirmaciones del recurrente, no contradichas por el Registrador del Mediodía, en los títulos que produjeron las sucesivas inscripciones en el Registro moderno, se afirmó que la finca se hallaba libre de cargas, y que o el Registrador padeció un error al afirmar lo contrario en la certificación respectiva o en cuanto a la finca gravada, o porque la carga estaba prescripta.

Por tanto, según la frase transcrita de la Resolución de 3 de Mayo de 1929, la mención de que se trata ha venido haciéndose de oficio en los asientos de la finca en el Registro moderno y por virtud de meras referencias a la antigua Contaduría.

Además, tampoco nos hallamos ante el caso de tener que otorgar validez a reconocimientos formales inscritos, ya que, como

se dice, en los sucesivos títulos inscritos se niega, lejos de reconocerse, la existencia de la carga.

Necesariamente ha de entenderse en este sentido la disposición del párrafo segundo del artículo 508 del Reglamento hipotecario, puesto que, aparte la incongruencia que supondría la interpretación pretendida por el Registrador del Mediodía, opuesta a lo que la ley fundamental prescribe, la Real orden de 22 de Febrero de 1919 declaró viciosa, a tales efectos, la inclusión que venía haciéndose por algunos Registradores en las certificaciones de derechos, cargas o afecciones realmente no subsistentes, habiendo bastado para ello, en muchos casos, según advertía, una mención hecha de oficio en las primeras inscripciones de una finca, una indicación contradictoria en la parte expositiva de las escrituras presentadas en los Registros o una simple transmisión de la propiedad gravada «sin reconocimiento expreso o tácito del gravamen».

PODER. SE RECONOCE, UNA VEZ MÁS, LA FACULTAD DEL REGISTRADOR DE EXIGIR LA PRESENTACIÓN DE LAS ESCRITURAS DE PODER CUANDO NO SE INSERTAN, NO YA LITERALMENTE EN ALGUNA DE SUS CLÁUSULAS, SINO TAMBIÉN EN TODA SU INTEGRIDAD, BAJO LA FE DEL NOTARIO AUTORIZANTE. BASÁNDOSE LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR EN NO ACOMPAÑARSE, NI PRESENTARSE AL REQUERIMIENTO HECHO, UN DOCUMENTO PREPARATORIO, NI TIENE, EN RIGOR, PERSONALIDAD EL NOTARIO AUTORIZANTE PARA RECURRIR CONTRA AQUÉLLA, NI PROCEDE LA DECLARACIÓN QUE INSISTENTEMENTE SOLICITA, DE HALLARSE BIEN EXTENDIDA LA ESCRITURA PRINCIPAL. LA RESOLUCIÓN DE 23 DE MARZO DE 1926 (*Gaceta* de 26 de Abril de 1926, pág. 378, núm. 17 de esta REVISTA), QUE CITA EL RECURRENTE, NO SE REFIERE A ESTE EXTREMO DE CALIFICACIÓN, SINO AL DE NEGARSE LA INSCRIPCIÓN, POR NO INSERTARSE EN LA ESCRITURA EL PODER, LITERALMENTE, EN TODA SU EXTENSIÓN.

*Resolución de 20 de Diciembre de 1932. (Gaceta de 4 de Enero de 1933.)*

El Registrador de la propiedad de León suspendió la inscripción de una escritura de compraventa, autorizada por el Notario.

de la misma capital, D. José González Palomino, en la que, concurriendo una persona con poder de éste, se insertaban tan sólo en dicha escritura las cláusulas que para el otorgamiento le facultaban expresamente, «porque habiendo transcurrido quince días desde la fecha de su presentación sin que el presentante, a pesar de haber sido requerido para ello, según consta en el asiento de presentación, haya aportado las escrituras de mandato que acrediten la representación con que obra D. José Luis Grasset y Jamar, no es posible hacer su calificación».

En el recurso interpuesto por el Notario el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, con igual acuerdo de la Dirección general, basado en las siguientes consideraciones:

Motivada la negativa del Registrador, por hechos extraños, a la redacción de la escritura presentada a inscripción y que no suponen, por tanto, la existencia de defectos en aquélla, cual es la no aportación del documento exigido para la calificación de la capacidad de uno de los otorgantes—que incumbe al Registrador, a tenor del artículo 18 de la ley—, ni era procedente la declaración, en que insiste el Notario apelante, de hallarse extendida aquélla con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, ni tampoco, en rigor, el reconocimiento de personalidad al Notario para interponer el recurso por este motivo.

En efecto, una cosa es rechazar la inscripción de una escritura—como lo fué la que motivó la Resolución de 23 de Marzo de 1926—por el fundamento de no haberse insertado en ella, literalmente y en toda su extensión, determinado poder, y otra muy distinta suspender la inscripción, como lo ha hecho el Registrador de la Propiedad de León, en cuanto a la escritura que motiva el presente recurso, por no haberse aportado las copias de las de mandato, requerido como fué para ello el presentante, según se hizo constar en el mismo asiento de presentación, lo que equivale a hacer uso del derecho que al Registrador asiste, y reconoce la misma Resolución citada, de exigir dichas copias «como documentos de mayor autenticidad que los traslados, testimonios o copias de copia».

Tampoco es lícito interpretar las palabras de la Resolución, referidas a los casos excepcionales de duda, por parte del Registrador, sobre la veracidad o fidelidad de la transcripción parcial,

como señalamiento taxativo de los únicos casos en que le sea permitida la reclamación de dichas primeras copias, ya que una interpretación tan apegada a la letra, de lo que no pudo ser en la intención de la Dirección general sino un razonamiento, ejemplificativo, en apoyo de la doctrina sentada, de la no necesidad de la inserción íntegra, conduciría fatalmente a la conclusión, desde luego inadmisibile, a que llega el apelante, esto es, que la petición de la copia del mandato signifique necesariamente una desconsideración, una duda grave, e incluso una injuria para el Notario.

Si, como advierte el artículo 124 del Reglamento hipotecario, sólo pueden ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionan con la calificación del Registrador, resulta evidente que apareciendo haber sido denegada la inscripción de la escritura origen del recurso en que recayó la Resolución de 23 de Marzo de 1926, entre otros motivos que no tienen relación con el presente caso, por el fundamento escueto de «no insertarse literalmente el poder...», debe entenderse que sólo en cuanto a este extremo se pronunció en rigor el Centro directivo.

En consecuencia, al fijarse en esa Resolución el alcance de lo que a la letra pudiera parecer exige el Reglamento del Notariado, en su artículo 247, sobre forma de relacionar en los instrumentos las escrituras de poder, debe entenderse se dejó a salvo la facultad que a los Registradores fué siempre reconocida, a los efectos de su deber de calificación de la capacidad de los otorgantes, esto es, la de exigir la presentación de tales documentos, justificativos de las relaciones de representación, siempre que no se insertasen, no ya literalmente en alguna de sus cláusulas, sino también en toda su integridad, bajo la fe del Notario autorizante, puesto que atribuída al Registrador la responsabilidad íntegra de su calificación puede, como dice la Resolución de 14 de Febrero de 1916, aparte las dudas que excepcionalmente pudieran surgir en su ánimo sobre la veracidad o fidelidad de la copia parcial, en relación con el todo, llegar a separarse del criterio expresado por el Notario por otros motivos doctrinales o por razones de hecho.

CAPACIDAD DE LA IGLESIA PARA VENDER. SI BIEN LOS BIENES ADQUIRIDOS POR LA IGLESIA CON POSTERIORIDAD AL CONVENIO-LEY DE 4 DE ABRIL DE 1860, EN EL QUE SE RECONOCIÓ LA PLENA CAPACIDAD DE AQUÉLLA PARA ADQUIRIR Y POSEER TODA CLASE DE BIENES, ESTÁN EXCEPTUADOS DE LA DESAMORTIZACIÓN, LA DECLARACIÓN DE EXCEPCIÓN CORRESPONDE A LA AUTORIDAD CIVIL, Y SIN EL TRASLADO DE LA ORDEN QUE LA JUSTIFIQUE NO SE PODRÁ INSCRIBIR LA VENTA. LA SUSPENSIÓN DE LA FACULTAD DE VENDER, ETC., DECRETADA EN 20 DE AGOSTO DE 1931, CON REFERENCIA A LA IGLESIA, ACLARADA POR DECRETO DE 5 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, EN CUANTO A PERMITIRSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS DE TAL NATURALEZA, CELEBRADOS VÁLIDAMENTE CON ANTERIORIDAD A DICHO 20 DE AGOSTO, ES COSA DISTINTA DE LA NECESIDAD DE DEMOSTRAR LA EXCLUSIÓN DE LA DESAMORTIZACIÓN (1).

*Resolución de 23 de Diciembre de 1932. (Gaceta de 6 de Enero de 1933.)*

El 1 de Julio de 1931, y ante el Notario de Tarragona, don José María Faura Ubach, se autorizó escritura por la que don Manuel Tarres Orga, en su calidad de Cura párroco de la de San Juan Bautista de dicha ciudad, con la autorización necesaria, vende una finca inscrita en favor de dicha Parroquia en virtud de certificación de posesión.

El Registrador de la Propiedad de Tarragona suspendió la inscripción por no acompañarse el traslado de la Orden que justifique que la finca vendida está exceptuada de la desamortización; revocó esta nota el Presidente de la Audiencia, y la Dirección revocó el auto apelado, todo ello en el recurso interpuesto por el Notario.

Si bien es cierto que el Convenio-ley de 4 de Abril de 1860 permitió a la Iglesia adquirir y poseer toda clase de bienes, y, por tanto, las adquisiciones hechas por la Iglesia católica con posterioridad al Convenio-ley referido se encuentran exceptuadas de la desamortización, no es menos verdad que la declaración de excep-

(1) Véase la Resolución de 19 de Abril de 1928. (*Gaceta* de 25 de Junio, pág. 637, número 44 de esta *Revista*.)

ción, a los efectos de las Leyes desamortizadoras, sea cualquiera la razón en que se funde, corresponde hacerla a la Administración, sin que pueda inferirse ni suponerse por funcionarios a quienes no corresponde, al ejercer sus actividades técnicas a fines enteramente distintos.

Sentada esta doctrina, no puede prescindirse en el caso que motiva este recurso, de la presentación de la Orden, dictada por el Ramo de la Administración pública competente, declarando exceptuada la finca que se trata de inscribir de los efectos de la desamortización; cuya inscripción, sin embargo, podrá producirse una vez que se acompañe a la escritura la referida Orden, inexcusable lo mismo antes que después del Decreto de 20 de Agosto de 1931, que ningún pronunciamiento contiene en tal sentido, por ser cosa distinta la autorización del Gobierno, que exige para la venta de la demostración de hallarse excluida de la desamortización la finca que se trata de enajenar.

Siguiendo igual inspiración la Resolución de 19 de Abril de 1928, exigió la presentación de la Orden que declara exceptuada de la desamortización la finca de que se trataba en aquel caso, a pesar de existir la afirmación del Diocesano de que estaba exceptuada de la aplicación de las leyes desamortizadoras, y precisamente en virtud de tal afirmación, entendiendo que no era la Autoridad eclesiástica, sino la Autoridad civil competente la que debía formular tal declaración.

Finalmente, como expresa acertadamente el auto apelado, el Decreto de 20 de Agosto de 1931, que declaró suspendida la facultad de venta, enajenación y gravamen de los bienes de la Iglesia, ha sido aclarado por la Orden circular del Ministerio de Justicia de 5 de Noviembre del mismo año, en el sentido de que la obligación que el artículo 2.º del Decreto impuso a los Registradores de denegar la inscripción de los títulos correspondientes, se refiere exclusivamente a los formalizados con posterioridad, contraviniendo sus disposiciones, y no a aquellos otros actos o contratos válidamente otorgados con anterioridad a la publicación del Decreto, los cuales tendrán el valor jurídico, la eficacia y efectos que las leyes les confieran.

**LUIS R. LUESO,**

Registrador de la Propiedad.