

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

ADJUDICACIÓN EN PAGO DE DEUDA DE FINCA QUE SE SUPONE RESERVABLE. NO APARECIENDO DEL REGISTRO LA CUALIDAD DE RESERVABLE DE UNA FINCA EN VIRTUD DE DECLARACIÓN DEL RESERVISTA, ACUERDO DE LOS INTERESADOS O PROVIDENCIA JUDICIAL, NO ES ADMISIBLE QUE EL REGISTRADOR LA PRESUMA DE DICHA CONDICIÓN, POR LO CUAL LOS DUEÑOS DEL INMUEBLE, QUE NO LE HAN ATRIBUIDO LA EXPRESADA CUALIDAD, PUEDEN ADJUDICARLA EN PAGO DE DEUDAS, SIN NECESIDAD DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE ÉSTAS, NI DEL CONSENTIMIENTO DE LOS PRESUNTOS RESERVATARIOS.

Resolución de 29 de Diciembre de 1931. (Gaceta de 17 de Febrero de 1932.)

Ante el Notario de Córdoba D. Domingo Barber Lloret se otorgó escritura por la que la madre y el marido de una causante, declarados judicialmente herederos de la misma, el último en usufructo legal, reconociendo que aquélla adeudaba a D. Ramón Cid Miralles 4.660 pesetas, le adjudican en pago de deuda el pleno dominio de una suerte de tierra, única finca objeto de la herencia que poseía la fallecida.

El Registrador de la Propiedad de La Rambla suspendió la inscripción «por el defecto subsanable de que teniendo por su origen los bienes que integran la herencia de la causante el carácter de reservables, no se justifica con documento fehaciente la existencia del crédito, en cuyo pago se adjudica la finca al acreedor, o,

en su defecto, el consentimiento de los presuntos reservatarios; tampoco se toma anotación preventiva, por no haberse solicitado».

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia de Sevilla confirma la nota del Registrador sólo en cuanto al extremo de no insertar o acompañar a la escritura el documento acreditativo de la deuda, y la Dirección general, con revocación del auto apelado, declara bien extendida la escritura, con las siguientes razones:

Ante todo, es indudable la personalidad del Notario para interponer este recurso, ya que lo que solicita en sus escritos es que se declare que la escritura se halla extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, porque el añadir las palabras «y, en su consecuencia, que es inscribible» sólo puede estimarse como la deducción legal de aquella declaración, expresamente reconocida en el último párrafo del artículo 121 del Reglamento hipotecario, toda vez que la no expresión de tales palabras hubiese determinado iguales efectos, siendo, por otra parte, evidente el derecho del funcionario encargado de la fe pública a defender los actos o contratos que autorice por los defectos que se le atribuyan, cuando, como sucede en el presente caso, se discute la nota recurrida dentro del marco señalado por el artículo 124 del Reglamento citado.

Así afirmada la personalidad del Notario, la cuestión de fondo a decidir consiste en determinar si la finca adjudicada en pago de deudas tiene o no la consideración de reservable, quedando a ello subordinados los demás extremos de la nota del Registrador, referentes a la justificación de la existencia del crédito o al consentimiento de los presuntos reservatarios.

La reserva lineal establecida por el artículo 811 del Código civil se especifica por la circunstancia de que los bienes afectados por ella entran en el dominio del ascendiente reservista, sujetos a una condición resolutoria, consistente en que a la muerte de aquél vivan parientes del tercer grado pertenecientes a la línea de procedencia.

Para que esta condición pueda surtir cualquier clase de efectos hipotecarios, y especialmente perjudicar a terceros, por actos o contratos que celebren sobre inmuebles o derechos reales en ellos constituidos, es preciso que estos bienes y derechos estén cualifi-

cados como reservables expresamente en el Registro de la Propiedad correspondiente, en la forma que previenen los artículos 191 de la ley Hipotecaria y 225 del Reglamento para su ejecución.

Mientras esto no conste realizado, no es admisible que el Registrador, por conjeturas más o menos verosímiles, establezca la presunción de ser reservables determinados bienes inmuebles o derechos reales constituídos sobre los mismos, porque aquella cualidad no depende exclusivamente de la procedencia inmediata de los bienes en el patrimonio del descendiente, ni el título adquisitivo por parte del ascendiente que se supone reservista, sino también de la existencia de parientes de tercer grado en la línea de procedencia y aun de otras circunstancias cuya apreciación no corresponde al Registrador, y en consecuencia, aquella cualidad sólo puede establecerse eficazmente a los fines hipotecarios por declaración del reservista, por acuerdo de los interesados o por providencia judicial en uso de las facultades privativas de los Tribunales de Justicia.

Para salvaguardia y eficacia de los derechos expectantes de los reservatarios, durante la vida del ascendiente reservista, la ley Hipotecaria, en sus artículos 165, 168 y 199, en relación con los 191 y siguientes, confiere medios de declaración de la cualidad de bienes reservables y de aseguramiento hipotecario de los mismos, que los interesados pueden usar libremente cuando quieran amparar aquellos derechos.

A no aparecer que conste en el Registro la cualidad de reservable de la finca adjudicada en pago de deudas, ni pudiendo dársele tal carácter por la indicación que se dice hecha en el auto de declaración de herederos, es manifiesto que la madre y el marido de la causante, que no atribuyen a la finca la referida cualidad, pueden hacer la adjudicación en pago sin necesidad de justificación alguna respecto de la existencia de las deudas, ni del consentimiento de unos presuntos reservatarios que no han usado de su derecho, sin que, por consecuencia, se delimítase éste, ni quizá pudiera delimitarse en cuanto a su extensión y realidad.

MANDATO. EL DEFECTO DE FALTA DE ATRIBUCIONES EN UN APODERAMIENTO NO APARECE SUBSANADO CON UNA ESCRITURA DE ACLARACIÓN EN LA QUE SÓLO CONCURRE EL APODERADO, Y UNA CERTIFI-

CACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN LA QUE SE ACLARA LA EXTENSIÓN Y LÍMITES DE UN PAGO O TÉRMINO.

Resolución de 30 de Diciembre de 1931. (Gaceta de 25 de Febrero de 1932.)

Ante el Notario de Madrid D. José María de la Torre Izquierdo se otorgaron escrituras de 4 y 5 de Agosto de 1930, en las que D. José Espinar Garrido, como mandatario de D. Juan López Soler, vende a D. Rafael Espinar Garrido determinadas participaciones en la totalidad de las minas y demasías a las minas que se describen, sitas en el término de Níjar (Almería).

El Registrador de la Propiedad de Sorbas puso en cada escritura la siguiente nota :

«Inscrito el precedente documento en cuanto a la mina denominada «Tesoro aurífero» y sus tres demasías, al folio ..., tomo... ; suspendida la inscripción respecto a las demás minas y demasías comprendidas en el mismo, por el defecto subsanable de carecer de atribuciones D. José Espinar Garrido para venderla en nombre de D. Juan López Soler, ya que éste sólo le faculta en la escritura de mandato otorgada en Madrid, en 30 de Diciembre de 1927, ante el Notario de la misma, D. José María de la Torre Izquierdo, para vender las minas y demasías a las mismas y participaciones de minas y de demasías que le pertenezcan en el término de Níjar, paraje de Rodalquilar, y las fincas mencionadas no radican en el expresado paraje, según resulta del Registro y del precedente documento, y tomadas en su lugar a instancia del presentante, anotaciones preventivas a los folios ... ; y no practicada operación alguna en cuanto a las edificaciones que se dicen existentes en la mina «María Josefa», por no expresarse las circunstancias descriptivas precisas para su identificación.»

En Madrid, a 5 de Noviembre de 1930, y ante el mismo Notario, comparecieron los mismos señores D. José Espinar Garrido y D. Rafael Espinar Garrido, aquél en representación de D. Juan López Soler, y otorgaron una escritura de aclaración o subsanación de las dos anteriores, haciendo constar que las trece minas y demasías están enclavadas en la zona aurífera de Rodalquilar (Almería) e incluídas en el plano de conjunto de esa zona minera,

por cuya razón, además del paraje específico que cada una expresa en su título, son conocidas sin la más pequeña duda por el nombre genérico de minas de Rodalquilar, minas situadas en el paraje o zona de Rodalquilar; presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Sorbas, juntamente con una certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Níjar, con el visto bueno del Alcalde, acreditativa de que, según los datos existentes en el Archivo municipal, los parajes Rambla de las Yeguas, Cerro del Cinto y Poyatos, Madroñal y Cerro de la Cruz, Barranco de Farrago y los Lázaros, Barranco de Granadillo y Cariguela y Loma del Haza de Perea, están enclavados dentro de la zona minera aurífera de Rodalquilar; el Registrador puso en ella la siguiente nota: «...no admitida la conversión en inscripciones de las notaciones preventivas motivadas por las escrituras que por la presente se aclaran, por no ser adecuados y suficientes los documentos ahora presentados para subsanar el defecto causa de las referidas anotaciones, o sea carecer D. José Espinar Garrido de atribuciones para vender las minas y demasías a las mismas, que pertenezcan a D. Juan López Soler, en paraje distinto del de Rodalquilar.»

«No es suficiente la escritura que precede para subsanar el defecto expresado, ya que lo contrario equivaldría a conceder atribuciones al mandatario para variar por sí solo la extensión del mandato, determinada por la situación de las minas a que el mismo se refiere. Tampoco lo es la certificación que se acompaña, por no ser atribución propia de los Ayuntamientos el determinar los parajes de su término municipal, comprendidos dentro de una determinada zona o demarcación minera, aparte de que el mandato se refiere a las minas y demasías a las minas radicantes en el paraje de Rodalquilar y no se refiere a la zona minera aurífera de Rodalquilar.»

«Además, constando del Registro que las minas y demasías a las minas objeto de la suspensión radican en paraje distinto del de Rodalquilar, sería preciso para rectificar el estado de aquél, en cuanto al referido elemento descriptivo, documento otorgado por todos los interesados en la inscripción que hubiera de rectificarse, y tratándose de concesiones administrativas, cualquiera acto o contrato que tienda a modificar en alguno de sus elementos el ob-

jeto de las mismas, ha de contar con el consentimiento de concedente y concesionario o concesionarios.»

«Por último; estando determinada la extensión del poder por la situación de las minas y demasías a las minas objeto del mismo; ha de atenderse a la que tenían, según el Registro, en el momento del otorgamiento de dicho mandato, para calificar la extensión de éste o acreditar, en otro caso, la ratificación por el mandante de la venta realizada por el mandatario.»

En el recurso interpuesto por el comprador; previo informe del Notario, el Presidente de la Audiencia de Granada confirmó la nota del Registrador y la Dirección general confirmó el auto apelado con las siguientes consideraciones:

«Únicamente ha de resolverse en este recurso si el defecto señalado en primer término por el Registrador, en las dos notas puestas en las escrituras de venta, o sea el relativo a la insuficiencia del mandato, está subsanado por la escritura de 5 de Noviembre y certificación del Secretario del Ayuntamiento de Níjar de 13 de Diciembre, ambos del mismo año de 1930, ya que el segundo defecto expresado por aquel funcionario, consistente en la falta de las circunstancias precisas para identificar las edificaciones hechas en la mina «María Josefa», ni ha intentado subsanarse, ni ha sido objeto del recurso.

Refiriéndose el poder a las minas, demasías a las minas y participaciones de minas y demasías que pertenezcan al mandante «en el término de Níjar, partido judicial de Sorbas (Almería), paraje de Rodalquilar», y advertido el defecto de que las participaciones que de dichas fincas se vendían no radicaban en el paraje expresado, según aparecía del Registro y de las escrituras de venta otorgadas en los días 4 y 5 de Agosto de 1930, es indudable que no puede ser subsanado por la escritura de aclaración y certificación referida por la falta de intervención del poderdante y por la necesidad de atenerse estrictamente a los términos taxativos del mandato, interpretado literalmente, ante el peligro de darle una extensión que pudiera producir un perjuicio que traspasase los límites del poder.

Si bien es cierto que la extensión del poder es un problema de interpretación de voluntad y que la doctrina moderna reconoce al que está autorizado por estipulación de los *essentialia*, la de

los *naturalia* y hasta *accidentalia negotii*, no es posible referir el poder a actos jurídicos no comprendidos en el texto literal del apoderamiento, por lo que, dada la trascendencia de los de disposición, las facultades del mandatario no pueden fundarse en presunciones ni encuadrarse en límites vagos e indeterminados.

Finalmente, que, aun sin entrar de lleno a examinar la importancia secundaria, y no esencial, de la determinación del pago, partido o sitio, como elemento descriptivo en general o con relación a la propiedad minera, ni la escasa influencia que ello pueda tener mirando a la concesión, debe hacerse notar que la afirmación del Registrador, en su informe de que el paraje de Rodalquilar es cosa distinta de la zona aurífera de Rodalquilar, parece estar confirmada por la escritura de aclaración y subsanación y certificación dichas, que se refieren a la zona aurífera de Rodalquilar, dándose, además, la circunstancia de que no todas las participaciones de minas que se venden son de oro.

DESCRIPCIÓN DE FINCA. MEDIDA SUPERFICIAL. ESTA SE EXPRESA CON TODA CLARIDAD AL INDICAR LAS ÁREAS Y CENTIÁREAS QUE TIENE CADA UNA DE LAS FANEGAS DE QUE SE DICE CONSTAR LA FINCA, AUNQUE NO SE TOTALICEN, COMO ES LO CORRIENTE. DESCRITAS EN LA ESCRITURA LAS FINCAS COMO LO ESTÁN EN LOS ASIENTOS DEL REGISTRO, DEBE DARSE A ÉSTOS TODA SU FUERZA A LOS EFECTOS DE PODER INSCRIBIR AQUÉLLA. NO HA DEBIDO PRODUCIR NINGUNA DUDA EN LA CALIFICACIÓN EL HECHO DE MENCIONARSE EN LA DESCRIPCIÓN DE UNA FINCA LA EXISTENCIA, EN ELLA, DE PARTE DE UN EDIFICIO, YA QUE LOS INTERESADOS DECLARAN QUE AQUÉL NO EXISTE EN LA ACTUALIDAD.

Resolución de 31 de Diciembre de 1931. (Gaceta de 28 de Febrero de 1932.)

Ante el Notario de Cuevas de Almanzora D. Manuel Gutiérrez Carrasco se otorgó escritura de hipoteca en la que se describen las fincas expresando su cabida en fanegas de cuerda del marco de 125 varas una, equivalentes a 46 áreas, 48 centiáreas, sin totalizar y añadiendo que la primera tenía antes una parte de casa cortijo que ya no existe.

El Registrador de la Propiedad de Vera puso en la escritura la nota de suspensión por el defecto subsanable de no expresarse su medida superficial, con claridad, en el sistema métrico, y en cuanto a la finca señalada con el número 1, por el defecto de falta de claridad en la expresión del derecho que se hipoteca, pues no se deduce de ella la propiedad del suelo, y la dicha confusión determina pueda suponerse se hipoteca una finca y una participación proindivisa como una sola entidad hipotecaria, lo que no es posible, y, en este supuesto, no distribuirse la responsabilidad de la hipoteca, como exige el artículo 119 de la ley Hipotecaria, no pudiendo tampoco, en consecuencia, seguirse el procedimiento sumario del artículo 131 por no fijarse el valor de cada finca, a los dichos fines, no tomándose anotación preventiva por no haberse solicitado.

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia de Granada revocó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado declarando bien extendida la escritura, fundamentando así tal resolución:

«No siendo posible hacer en los asientos distinción alguna en cuanto a los efectos de la protección registral, dando normas generales para la subsanación de defectos en inscripciones en cierto modo anormales, por ser ello contrario a la naturaleza del recurso gubernativo e inútil en todo caso, dada la multitud de situaciones que la realidad presenta, bien evidenciadas en la copiosa doctrina de esta Dirección general, las cuestiones a resolver quedan reducidas a determinar concretamente si se expresó o no con claridad la medida superficial en la descripción de las dos fincas que la escritura comprende y el derecho que se hipoteca con respecto a la primera, con la consecuencia de no distribuirse la responsabilidad hipotecaria en el caso de estimarse la existencia de una finca y de una participación proindivisa de otra, en la descripción que de aquella primera se hace, ya que no se estima como defecto, según el mismo Registrador manifiesta en su escrito, la no expresión del valor a los fines del procedimiento sumario.

Estando conformes recurrente y recurrido en que las fincas se describen en la escritura de igual forma que lo están en los asientos del Registro, éstos deben producir todo su valor, a los efectos de inscribir a continuación la hipoteca consentida por la per-

sona que aparece con derecho para ello, no existiendo, como no existen, suficientes motivos para estimar mal hecha la descripción de las fincas, en relación con la identidad de las mismas y la extensión del derecho de hipoteca que pretende inscribirse, que, en definitiva, llegará hasta donde llegue el de la propietaria.

La medida superficial se expresa con claridad al referir el número de áreas y centiáreas que tiene cada fanega, aunque lo corriente sea totalizar la cabida por el sistema métrico, de igual modo que lo está en la medida usual en el país, pudiendo decirse otro tanto en cuanto al segundo defecto, por la referencia que se hace a la novena parte de una casa cortijo, porque, a mayor abundamiento, las dudas que al Registrador calificador pudo haber sugerido la existencia de la misma, han debido desaparecer desde el momento que hoy día ya no existe, como hicieron constar los interesados al otorgar el documento calificado, por lo que es evidente que, al no existir, y haber, por tanto, desaparecido, no puede lógicamente dar lugar a cuestión alguna.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.