

## Calificación de documentos judiciales en los Registros

La acción resuelta, bien encaminada e inteligente del Registrador de la Propiedad de Santiago de Cuba, capital de la provincia de Oriente, en esta República, doctor Ricardo Rodríguez Cáceres, parece haber puesto término a la perenne cuestión a que daba origen siempre la pregunta que sirve de tema a este escrito; puntualizando el concepto y determinando su procedencia.

Un caso asaz interesante es el que, a virtud de recurso contra una nota de dicho funcionario interpuesto, y que fué resuelto por el Tribunal Supremo, define la cuestión, conforme con la nota, que, en traslado que le fué dado del recurso, defendió admirablemente el doctor Rodríguez Cáceres.

El caso es éste: al hacer la calificación de la escritura otorgada en 12 de mayo de 1929, ante Notario por un Juez de primera instancia, representando a la propietaria de una casa en venta judicial a consecuencia del procedimiento hipotecario establecido contra dicha señora, fué rechazada, por estimar el Registrador que en la misma existía un defecto insubsanable, cual es la falta de cumplimiento de lo que dispone el artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, tratándose de un procedimiento hipotecario en el que hubo de celebrarse una tercera subasta, y no se cumplió con lo dispuesto en el párrafo tercero de dicho artículo, que establece que si no hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de tipo para la segunda subasta, con suspensión de la aprobación del remate, se hará saber el precio ofrecido al deudor, el cual dentro de los nueve días siguientes podrá pagar al acreedor,

librando los bienes, o presentar persona que mejore la postura, haciendo el depósito prevenido en el artículo 1.498 de dicha ley, disponiéndose en el último párrafo de dicho artículo que, transcurridos los nueve días sin que por el deudor haya pagado ni mejorado la postura, se apruebe el remate, mandando llevarlo a efecto.

Y, aceptado por el recurrente, en su relación de hechos, que efectivamente, no se cumplió con lo dispuesto en el artículo 1.504, citado por el Registrador, éste consigna que no hay discusión sobre el particular, y formula la siguiente interrogación:

¿Constituye ello un defecto insubsanable que impide la inscripción del documento?

La que contesta razonando así:

En primer término, aun cuando el recurrente, sobre el particular nada ha dicho, pudiera pensarse que ese requisito a que se refiere el artículo 1.504 no es de aplicación a un procedimiento hipotecario, toda vez que la ley Hipotecaria y su Reglamento guardan silencio sobre el particular.

Para dejar demostrado que es indispensable en los procedimientos hipotecarios dar cumplimiento a ese precepto en el caso de la tercera subasta, sólo citaremos la opinión de un ilustre jurista, Magistrado de la Audiencia de esta provincia, el licenciado Manuel Martínez Escobar, en su recientísima obra *La hipoteca*, al tratar de la tercera subasta:

«Cuando el precio ofrecido no llegue a las dos terceras partes de la que sirvió de tipo para la primera subasta, debe hacerse saber al deudor, a los efectos del artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, «las disposiciones de la ley de Enjuiciamiento civil son aplicables como supletorias en los procedimientos sumarios en cuanto no se opongan a lo prescrito en la ley Hipotecaria y su Reglamento.»

De manera que el requisito a que se refiere el párrafo tercero del artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil es un requisito de indispensable cumplimiento no sólo en el juicio ejecutivo, sino también en el procedimiento sumario hipotecario, según la opinión del ilustre comentarista antes citado, robustecida por la expresada en los autos dictados por la Audiencia de la Habana, y que se sirve citar el Licenciado Martínez Escobar.

Es, pues, sin duda, un requisito esencial del procedimiento la

tramitación a que se refiere el párrafo tercero del artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil.

No se trata de un documento emanado de la Autoridad Judicial. La escritura pública de compraventa judicial presentada no puede estimarse como documento judicial. Así lo estima el mismo recurrente, desde el momento en que ha establecido este recurso, precisamente ante el Juzgado de primera instancia del partido, que es el funcionario que otorgó la escritura pública de referencia a favor del rematante.

No es, pues, necesario que nos detengamos a demostrar esto, que, como lo anterior, lo acepta el recurrente.

Este sólo limita su recurso a sostener dos aspectos del problema :

Primero. Que a los Registradores de la Propiedad no les fué concedida la facultad de calificar los documentos judiciales, ni les está permitido calificar el orden del procedimiento.

Segundo. Que si bien no se cumplió por el Juzgado lo que preceptúa el artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, cierta notificación que se le hizo a la deudora por medio de edictos publicados en la *Gaceta Oficial*, con referencia a la liquidación de cargas, subsana esa falta.

En cuanto al primer motivo, o sea que los Registradores de la Propiedad no pueden calificar el orden del procedimiento, estimamos que el recurrente padece un grave error.

Este error del recurrente nace de un falso concepto de lo que debe entenderse por «orden del procedimiento».

Según las diversas acepciones que ambas palabras tienen, por orden del procedimiento debe entenderse la sucesión rigurosa o la serie ininterrumpida de los trámites que la ley ordena cumplir, sucesivamente, para resolver las pretensiones de los litigantes ante los Tribunales.

El Registrador de la Propiedad que informa no ha discutido ni discute el orden del procedimiento. Una cosa es el orden del procedimiento y otra muy distinta es la falta de un trámite esencial de ese procedimiento. Una cosa es que todos los trámites de la ley se hubieran cumplido, pero sin determinado orden, sin la sucesión que la ley marca, y otra cuestión muy distinta es que no se

haya cumplido un trámite esencial como es el que dispone el artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil en su párrafo tercero.

Cuando no se cumple un trámite, cuando ese trámite o cuando la serie de trámites que la ley determina, según el artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, no se han cumplido, no se puede hablar del orden del procedimiento. Si en vez de hacerse la notificación del resultado del remate a la deudora para que pague o para que busque persona que mejore la postura en la oportunidad en que debió hacerse, se hace con posterioridad, pero se cumple ese requisito, entonces sí podría el recurrente decir que el Registrador se ha inmiscuído, al calificar, en el orden del procedimiento. Pero es que resulta, como el mismo recurrente lo confiesa en su escrito, que no se han cumplido la serie de trámites a que se refiere el artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, y ya no se puede hablar de que el Registrador, cuando observa la falta de ese requisito, discute y califica el orden del procedimiento, porque no ha habido tal orden ni tal procedimiento.

Si la serie de trámites que la ley ordena no se han cumplido sucesivamente, pero por otros antecedentes resultan cumplidos, aunque no en el orden que establece, o imperfectamente realizados, en este caso es cierto que el Registrador no puede advertir defecto alguno, porque no es de su competencia. Por eso no son de aplicación las resoluciones que el recurrente se ha servido acompañar a estos autos, y especialmente la resolución de 28 de noviembre de 1904, tomándola de la Colección Hipotecaria de España, formada por don Carlos de Odrizola, no sólo porque esa resolución proveniente del Centro Directivo Español no puede tener eficacia ni valor como antecedente para los Tribunales de Cuba, sino como meramente ilustrativa, sino también porque esa misma resolución nos está dando la razón, porque en ese caso el Registrador discutió el orden del procedimiento, ya que estimó que la notificación posterior al dueño de la finca, del acta de adjudicación, no era bastante para subsanar la falta de citación en forma. En este caso el Registrador calificó el orden del procedimiento, discutió la actuación judicial. Pero en el presente caso, en el que, según el mismo recurrente, no se ha cumplido un precepto terminante de la ley de Enjuiciamiento civil, que es una circunstancia esencial, no puede el recurrente pretender que se trate de casos semejantes, y que el

Registrador, al observar la falta que él acepta, ha invadido funciones que no son de su competencia.

El Registrador, que no puede calificar el orden del procedimiento, tiene el deber de calificar si en el procedimiento se han cumplido y seguido los requisitos esenciales cuya omisión pudiera traer consigo la nulidad de los derechos que se traten de inscribir.

Los eminentes tratadistas de Derecho español, los jurisconsultos que formaron aquella Comisión Legislativa que creó ese monumento jurídico que se llama la ley Hipotecaria, escribieron como preámbulo de dicho Cuerpo legal la exposición de motivos en que se fundaba la ley, creando de ese modo una de las fuentes más trascendentales y mejores para la interpretación de aquel Cuerpo legal y redactando uno de los trabajos científicojurídicos de mayor importancia y transcendencia en España, hasta el punto de que esa exposición de motivos está considerada por los más ilustres autores y comentaristas del Derecho como la palabra más autorizada y solemne para interpretar las instituciones del derecho Hipotecario, que por primera vez se establecieron en España en 1861, y que, mientras más se debaten las doctrinas y las instituciones contenidas en la misma ley, más hermosas y radiantes son sus conceptos para fijar de manera clara y evidente el alcance de los preceptos de la ley.

Y así decían los sabios juristas aludidos que el Registro debía sólo contener derechos perfectos, actos válidos, nunca derechos imperfectos ni actos nulos o viciados de nulidad. Si el Registro ha de servir de base incontrovertible al dominio y a los derechos reales, y ha de advertirse como verdad lo que resulte de sus libros, es necesario que los títulos sean escrupulosamente examinados, y que sólo los actos válidos sean admitidos a inscripción. Para esto, el Registrador debe calificar, tiene el deber de calificar, no sólo las formalidades externas, no sólo la capacidad de los otorgantes, sino también las formas intrínsecas, el fondo, el contenido del derecho que se pretenda inscribir.

Los Registradores de la Propiedad tienen el deber de calificar aun los documentos expedidos por la Autoridad Judicial. Como muy bien dice Bartolomé Gómez, en su obra *Faltas subsanables e insubsanables*, de no concederse esa facultad a los Registradores, se autorizará, con perjuicio de tercero, la inscripción de cualquier

documento obtenido por el fácil medio de un acto de jurisdicción voluntaria, o de una providencia dictada de plano, *a instancia de una sola parte*, abriéndose los libros del Registro a todo género de títulos y de documentos, que, de otro modo, serían rechazados.

El Registrador ha de calificar si en el procedimiento se han cumplido y seguido *los requisitos esenciales*, cuya omisión pudiera traer consigo la nulidad de los derechos que se traten de inscribir.

No se trata en el presente caso del orden del procedimiento, se trata de la omisión de una circunstancia esencial que prevé y ordena la ley Rituaria, como es la notificación al deudor del precio ofrecido por la finca en la tercera subasta, para que concurra, dentro de los nueve días siguientes, a pagar al acreedor, librando los bienes, o a presentar persona que mejore la postura, previo el depósito a que se refiere el artículo 1.498. Es tan importante esa circunstancia, que la ley manda que se suspenda la aprobación del remate. Sin esa circunstancia no se ha podido aprobar el remate a favor del recurrente. Es, pues, un requisito esencial, de ineludible cumplimiento, y su omisión da lugar a la nulidad, y por eso, y como es aplicable también al procedimiento hipotecario, según lo que hemos dicho, advertimos ese defecto y denegamos la inscripción que se solicitaba.

El Registrador no pudo admitir la inscripción de ese documento, y tiene competencia y tiene facultades para ello, según lo que hemos dejado demostrado; pero por si quedase alguna duda a este respecto, citaremos las opiniones de tres notables comentaristas de la ley Hipotecaria.

Galindo, Escosura y Morell, este último en su conocida obra *Legislación Hipotecaria*, refiriéndose y aceptando las reglas que cita Escosura, señalan y comentan las atribuciones de los Registradores en la calificación de documentos judiciales.

Las Resoluciones de 5 de Abril de 1903, 6 de Septiembre de 1902, 6 de Abril de 1895 y 3 de Febrero de 1888 confirman la opinión de los ilustres comentaristas antes expresados.

La falta u omisión observada del artículo 1.504 es un requisito esencial que el Registrador está en la obligación de calificar. El recurrente acepta que ese requisito no fué cumplido. Acepta que puede dar lugar a la nulidad, pero que ésta tiene que pedirla el deudor, y que éste tiene expedita la vía para pedirla cuando le

plazca. Al observar el Registrador la falta advertida, no calificó el orden del procedimiento, ni tampoco el fundamento de la resolución del Juez, ya que, al denegar la inscripción, cumplió su deber.

El recurrente entiende que la notificación posterior que se le hizo a la deudora por medio de edictos publicados en la *Gaceta Oficial* de la liquidación de cargas, es bastante para subsanar la falta. No necesitamos detenernos en el examen de este argumento. El cae por tierra desde el momento en que, como acto posterior del procedimiento al en que se incidió en la omisión advertida, es nulo también, porque si trae su origen ese acto del remate en el que se ofreció un precio inferior, y se acepta por el recurrente que este acto es nulo, en efecto, lo que es nulo en su origen es nulo en su consecuencia.

Aceptando las mismas manifestaciones del actor, nunca puede ser una mera notificación hecha por la *Gaceta* para un acto distinto la subsanación de la falta, por omisión, de un requisito esencial. Si la deudora hubiera venido al procedimiento, recogido el resto del precio, si alguna cantidad se le hubiera dejado en poder del Actuuario, como parte del precio del inmueble, esos actos sí pudieran haber convalidado la falta anterior; pero el hecho de que se le haga una mera notificación por la *Gaceta* a una persona, que a lo mejor no existe y está fallecida, no nos parece que puede ser, en modo alguno, la circunstancia por la cual se subsane la omisión de un requisito esencial del procedimiento, que vicia de nulidad al mismo, y consiguientemente al contrato celebrado.

Por regla general, según nuestro Ordenamiento Procesal, se convalidan las actuaciones nulas o las omisiones padecidas en un procedimiento que producen la nulidad, cuando por un acto propio del colitigante se aceptan o se dan por enterados de la resolución indebidamente producida o de la falta que vicia el procedimiento. El recurrente no podrá citar acto propio alguno de la deudora del cual pueda presumirse que ha prestado su consentimiento. No nos ha traído una simple escritura de ratificación que le pedíamos para inscribir su título, ayudándole así a subsanar el defecto. Se nos expuso que esa señora había fallecido, y que era difícil hacer la declaratoria de herederos o reunir a éstos para que prestaran ese consentimiento. Ante tales circunstancias, el defecto subsiste en toda su integridad, y, en consecuencia, de acuerdo con lo dis-

puesto en el artículo 65 de la ley Hipotecaria y en el 110 de su Reglamento, se denegó la inscripción.

El Juzgado declaró sin lugar el recurso, confirmando en todas sus partes la nota denegatoria del Registrador ; y establecida apelación por el recurrente, para ante la Audiencia de Oriente, ésta resolvió con las siguientes razones, revocando la resolución del Juez y la nota del Registrador recurrida :

«Considerando que, conforme lo tiene declarado nuestro Tribunal Supremo, entre otras, sus Resoluciones números 104, de 10 de Noviembre de 1902, y 3, de 7 de Abril de 1919, si bien los Registradores están facultados para calificar, bajo su responsabilidad, los documentos de toda clase que se presenten a inscripción, dicha facultad, cuando recae sobre los que expidan los Tribunales, queda limitada al examen de la naturaleza del mandato y la del juicio en que hubiere recaído, así como al de cualquier obstáculo legal proveniente del Registro que pueda impedir dicha inscripción ; pero en manera alguna esas facultades lo autorizan para juzgar del orden riguroso de los procedimientos judiciales, como lo ha hecho, ni tampoco para decidir respecto a los fundamentos en que descansan las Resoluciones que se dicten en tales procedimientos cuando califique los documentos que le fueren presentados para su inscripción en el Registro ; de lo que se deduce que los trámites y fundamentos de las sentencias quedan fuera de dicha calificación y sometidos exclusivamente a la autoridad y rectitud de los Tribunales, los cuales, dentro de su esfera propia y bajo su responsabilidad, son los llamados a arreglar el orden del procedimiento, con sujeción a las leyes.

Considerando que consistiendo los fundamentos de la nota del Registrador en que el procedimiento hipotecario seguido en el Juzgado de primera instancia de esta ciudad no se cumplió con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, privándose de esa manera a la deudora de hacer uso de los derechos que por dicho precepto se le conceden, y que la notificación posterior que a ésta se hizo por medio de edictos en los estrados del Juzgado, y que se publicó en la *Gaceta Oficial de la República*, de la liquidación de cargas, en la que consta el precio del remate, no es bastante a subsanar dicha falta, es obvio que tales extremos, por referirse al orden del procedi-



miento, se hallan fuera de las facultades de calificación del Registrador.»

El Registrador acudió al Tribunal Supremo, de conformidad con lo dispuesto, para interesar la revocación de la resolución de la Audiencia, remitiendo a aquel Alto Tribunal, en su apoyo, al extenso escrito, que en su mayor parte hemos transcrito, y haciendo notar, además, que él no ha pretendido discutir ni plantear debate alguno respecto al orden del procedimiento, pues en su nota sólo se observa la falta de cumplimiento de un requisito esencial, cual es el que establece el artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, aplicable a los procedimientos hipotecarios, sin cuyo requisito el Juez no ha podido representar debidamente a la parte que, por contumacia, dejó de concurrir al otorgamiento de la escritura, toda vez que la falta de ese requisito produce la nulidad del procedimiento, y consecuentemente, de acuerdo con el espíritu que informa la ley Hipotecaria, no es posible que al Registro de la Propiedad vayan títulos nulos ni anulables. Esa nulidad, esa omisión advertida, la acepta el promovente del recurso gubernativo; y en consecuencia, como la nota de calificación tan sólo se limitó a observar tal omisión, y no a discutir el orden del procedimiento, el argumento de la Sala sentenciadora parece inatínente al caso controvertido.

Sin el requisito del párrafo tercero del artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil no ha debido pasarse al trámite del otorgamiento de escritura, y si se ha hecho se ha caído en un vicio de nulidad, que puede pedirse y hacerse efectiva, con perjuicio evidente del tercero que, al amparo del Registro de la Propiedad, adquiera en lo futuro la finca objeto de la escritura denegada, causándole perjuicio, en su consecuencia.

El Tribunal Supremo puso fin a la contienda con esta, para nosotros justísima, y por ende procedente, resolución:

«Considerando que el defecto señalado a la escritura presentada al Registro de la Propiedad para su inscripción consiste en haberse omitido en el juicio hipotecario en que se remató el inmueble cuyo título se pretende inscribir dar cumplimiento al precepto contenido en el artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, de forzoso cumplimiento, en razón a que en la tercera subasta, que se celebró sin sujeción a tipo, la postura no llegó a los dos tercios del precio que sirvió de tipo para la segunda subasta,

por lo que, antes de procederse a la aprobación del remate, debió hacerse saber el precio ofrecido a la deudora, la que, dentro de los nueve días siguientes, podía pagar al acreedor, librando los bienes o presentando persona que mejorase la postura.

Considerando que si bien los Registradores de la Propiedad no están autorizados para juzgar del orden del procedimiento, ni tampoco para decidir respecto a los fundamentos de las resoluciones que en ellos se dictan, cuando califican los documentos que de ellos dimanen, como con reiteración tiene declarado la jurisprudencia, tal prohibición no limita su facultad de calificar el procedimiento, y, por tanto, la de negar la inscripción de todo mandato en que no se cumplan trámites y preceptos esenciales para su validez, lo que es cosa distinta, y como en el presente caso el defecto señalado al título presentado consiste en no haberse cumplido en el juicio ejecutivo en que se remató el inmueble con el trámite establecido en beneficio del deudor, en el artículo 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil, previo a aquel otro en que el Juez, en su representación, otorga la escritura de venta, no puede dudarse que, siendo dicho trámite de tal naturaleza que afecta a la validez de la venta, procedió acertadamente el Registrador al denegar su inscripción, y procede, en consecuencia, confirmar la nota en que así se hizo constar.»

Es esta resolución, como hemos dicho, justa y legal a todas luces.

Es una cuestión de orden público la que nace del hecho de poder o no poder el Registrador señalar y estimar como motivo bastante a suspender un título, una infracción del procedimiento, reclamable, en grado de nulidad de éste, con notorio perjuicio del tercero que viene a hacerse luego dueño del bien objeto de la inscripción.

La ley Procesal es ley de Orden público, y examinar si están cumplidos sus preceptos y si se ha llegado, tras la sucesión de los trámites en ella marcados, a la escritura o al mandamiento, es, a nuestro juicio, algo más que una facultad del Registrador, un deber muy estricto.

Pase que esos trámites no se hayan cumplido en el orden y oportunidad que la ley determina—y éste es el llamado orden de procedimiento—; pero dejar sin advertirlo y proceder como correspon-

de, cuando ni ordenada ni desordenadamente, ni a su tiempo, ni antes ni después, se hayan cumplido trámites y preceptos de aquella, siquiera no sean tan esenciales como el señalado por el Registrador de Santiago de Cuba, sería punible.

Además, y con relación al título que motivó este recurso : ¿ Fué un mandamiento expreso ? ¿ Fué un auto dictado en un expediente posesorio, que entraña esa condición de «mandamiento», puesto que se dicta siempre, según el formulario oficial, expresándose por el Juez que «debía aprobar y aprobaba la información suministrada, *mandando* que, en mérito de la misma, se haga en el Registro de la Propiedad de ..... la inscripción solicitada por..... de posesión de la finca ..... ? »

No. Es una escritura de venta en remate en la que el Juez no tiene más función que la de suplir, la de sustituir a la parte ejecutada que no comparece ; y por cuya intervención en ella no cobra tal documento el concepto de judicial, sino que sigue siendo, como todo acto notarial, extrajudicial y voluntario contractual, y nada más.

Este detalle no puede dejarse de considerar. El Registrador se encontró frente a un título que no le mandaba hacer nada imperativamente, y con el que sólo se pretendía alcanzar una inscripción, sin que nada pudiera justificar su omisión, la calificación oportuna del mismo, con todas las consecuencias legales del acto más trascendental, en el Registro de la Propiedad, fundamento de uno de sus principios : la legalidad.

El alcance de esta resolución, dictada con alteza de miras, ha de resultar benéfico en extremo para la Institución, por consolidar el crédito que debe inspirar el Registro de la Propiedad, dando seguridad mayor al tercero en cada caso.

DR. ANDRÉS SEGURA CABRERA.

La Habana (Cuba).