

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

PREVIA INSCRIPCIÓN. HONORARIOS. NO ES APLICABLE LA EXCEPCIÓN CONTENIDA EN EL NÚMERO PRIMERO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA (RATIFICACIÓN DE CONTRATOS PRIVADOS) CUANDO SE HALLAN INSCRITAS LAS FINCAS A FAVOR DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, OTORGA Y FIRMA EL CONTRATO PRIVADO SÓLO EL MARIDO, Y FALLECE SU ESPOSA ANTES DE RATIFICARLO, PORQUE NI ÉSTA FIRMÓ NI HAY FECHA CONTRA TERCERO, NI AQUÉL SIGUE REPRESENTANDO LA SOCIEDAD CONYUGAL. ESTÁ, POR TANTO, BIEN PRACTICADA, COMO NECESARIA, LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL MARIDO E HIJOS, Y BIEN HECHA LA REGULACIÓN DE HONORARIOS DE TALES INSCRIPCIONES.

Resolución de 17 de Junio de 1931. (Gaceta de 22 de Julio de 1931.)

Don Gregorio Rodríguez Sáez y sus cuatro hijos presentaron instancia en la Dirección general impugnando los honorarios devengados por el Registrador de la Propiedad de Arévalo al practicar éste, previas inscripciones a favor de los mismos, como sucesores de los derechos hereditarios de doña Eugenia Hernani, esposa y madre, respectivamente, de aquéllos, sobre fincas inscritas en favor de la disuelta Sociedad conyugal, y que habían sido vendidas en contrato privado, firmado sólo por él marido durante matrimonio, como trámite previo para poder verificar la inscripción a favor del comprador de la escritura de ratificación.

El Presidente de la Audiencia informó que la impugnación de honorarios constituía un expediente de la índole de los de queja, que únicamente puede ser planteado cuando la regla arancelaria tomada por base no está conforme con la calificación verificada, sin que sea viable interponer un recurso de impugnación negando la calificación o índole registral de una transmisión, estimando que procedía denegar la regulación de honorarios solicitada, indicando al recurrente la pertinencia de recurrir contra las inscripciones practicadas, en forma reglamentaria.

La Dirección general acuerda declarar bien hecha la regulación de honorarios, con los siguientes apoyos legales:

Los expedientes de impugnación de honorarios—de significación distinta a los recursos de queja—, no sólo se pueden producir por exceso en la aplicación de los tipos del Arancel, sino también por la práctica de operaciones innecesarias, que a los fines de su retribución tienen necesariamente que examinarse, aparte la posibilidad de hacer uso, en todo caso, de la función interpretativa que siempre tiene atribuida este Centro directivo.

En tal supuesto y límites, es indudable que la excepción del artículo 20, número 1.º, de su párrafo penúltimo, tiende a evitar inscripciones de objetividad formularia, porque los herederos, al ratificar el documento privado, no hacen otra cosa que cumplir la obligación personal—en forma análoga a la que emplearía su causante si viviera—de perfeccionar el contrato para que pueda practicarse la inscripción a nombre del adquirente, por lo cual es notoria su inaplicación al caso en que siendo la causante una mujer casada, otorgó y firmó el contrato privado su marido, como representante de la Sociedad legal de gananciales, ya que, en definitiva, la fecha frente tercero ha de computarse desde la muerte del firmante.

Por no existir inscripciones especialmente extendidas a favor de la propia Sociedad de gananciales, independientemente de los cónyuges, al disolverse aquélla pierde el marido el carácter de representante de la misma, sin que los herederos de la mujer queden subordinados, como ésta se hallaba, a la autoridad marital, conforme implícitamente se reconoce en el supuesto séptimo de las operaciones particionales al autorizar los herederos al marido para

otorgar la escritura; quedando, en realidad, el documento de la venta a plazos, reducido a un antecedente sin virtualidad alguna y sirviendo la escritura de documento complementario para las inscripciones que se hicieron.

En cuanto a la graduación de honorarios, al aplicar el Registrador la regla 12 de las generales del Arancel, el impugnante no aporta prueba alguna, argumentando sobre meras presunciones, que quedan desvirtuadas por las certificaciones acompañadas por dicho funcionario, de las que aparecen justificadas las valoraciones como base para la aplicación de la norma arancelaria.

COMPRAVENTA. NO ES INSCRIBIBLE CUANDO EL VENDEDOR ESTABLECE LA CONDICIÓN DE QUE SI LA MENOR A LA QUE, REPRESENTADA POR SU MADRE, HA VENDIDO UNA CASA FALLECE SIN SUCESIÓN, SE ENTIENDA HECHA LA VENTA A LOS NIETOS QUE PUDIERA TENER DICHO VENDEDOR, POR TRATARSE DE PERSONAS INCIERTAS Y FALTAR EL PRECIO Y LA CAUSA.

Resolución de 2 de Julio de 1931. (Gaceta de 6 de Agosto de 1931.)

El Notario de Alburquerque, D. Isidro Villarreal, autorizó escritura por la que D. Damián Rodríguez Conde vendió a doña Feliciano Bejarano, en representación de su hija natural reconocida, Florencia Manuela, de seis años de edad, una casa en precio recibido, y en la que se hace constar: «III. El vendedor se reserva durante los días de su vida el usufructo y libre administración de la expresada finca, no entrando la compradora en posesión de ella hasta después de ocurrir el fallecimiento del vendedor. IV. Es condición precisa y pactada de esta venta que si la compradora falleciese sin sucesión, dicha venta se entenderá hecha a los nietos que pudiera tener el vendedor, D. Damián Rodríguez Conde.»

El Registrador de la Propiedad de Alburquerque puso en ella nota denegándola, «porque adolece de los siguientes defectos insubsanables: Primero. Que doña Filomena Bejarano Morales, al comprar representando a su hija menor de edad, acepta una condición

tan gravosa para ésta, la comprendida en el número cuarto de la escritura, que estimo indispensable para ello la autorización judicial. Y segundo. Que del número cuarto de la escritura surgirá, tan pronto como fallezca sin sucesión la menor Florencia Manuela Bejarano Morales, una venta sin precio ni causa, ni compradores conocidos.»

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia de Cáceres declaró que dicha escritura no se hallaba extendida con sujeción a las formalidades legales, y la Dirección general confirmó el auto apelado con los siguientes fundamentos :

En cuanto al primer defecto, por gravosa que sea la condición impuesta a la compradora en la cláusula cuarta de la escritura calificada, nunca puede justificar la exigencia de la autorización judicial, en analogía con lo dispuesto en el artículo 164 del Código civil, puesto que los bienes recibidos, o, mejor dicho, los Derechos reales sobre ellos constituidos son transferidos por el comprador con la limitación implícita en el juego de la condición resolutoria, y esta *deductio*, al impedir que ingrese en el patrimonio de la menor la nuda propiedad incondicionada, hace innecesario un acto de disposición sobre inmuebles por parte de su madre para la perfección y consumación del contrato.

La consignación en la escritura calificada de un beneficio a favor de los nietos del vendedor podría ampararse bajo las normas que rigen las estipulaciones a favor de terceras personas si reuniera las características que la doctrina moderna desarrolla sobre la base del artículo 1.257 del Código civil ; pero la figura en este recurso discutida no es inscribible en el Registro de la Propiedad, primero, porque atribuye el carácter de compradores, si la menor falleciera sin sucesión, a personas cuya existencia es incierta ; segundo, porque aun en el caso de que llegasen a existir, nada se sabe sobre las circunstancias que había de tener esa compraventa ni presente ni futura, así como tampoco sobre las personas con quienes debería ser concertada ; tercero, porque el destino del precio recibido por el vendedor queda tan oscuro, que si se entiende pagado de un modo irrevocable, la futura venta carecerá de precio si ha de seguir la marcha trazada por la condición a que alude el Notario recurrente, deberá ser reembolsado, y si ha de repetirse

en la venta formalizada por los nietos, plantea nuevos problemas, y cuarto, porque las reflexiones que hace el mismo fedatario sobre los ocultos motivos que haya tenido el vendedor para celebrar tales pactos, ni son pertinentes, dado el silencio del documento redactado, ni han de servir al tercero que contrate sobre la fe del Registro con la compradora.

ANOTACIÓN DE SEQUESTRO. LA TOMADA A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA CREA UN ESTADO DE DERECHO QUE EXCLUYE, POR PARTE DEL DEUDOR, TODO ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO SIN OBTENER EL PREVIO CONSENTIMIENTO DE DICHA SOCIEDAD.

Resolución de 3 de Julio de 1931. (Gaceta de 24 de Agosto de 1931.)

Ante el Notario de Madrid, don Dimas Adánez Horcajuelo, se otorgó en 25 de Octubre de 1929 una escritura por la cual don Manuel Costales Nava hipotecó en favor del Banco Español de Crédito, y en garantía de pago de cantidad, tres fincas, aclarándose en escritura de 16 de Octubre de 1930 que dichas tres fincas habían sido objeto de anterior agrupación en una sita en Ayuntamientos de los partidos judiciales de Talavera de la Reina y Puente del Arzobispo, y que, por lo tanto, la hipoteca constituída lo era, no sobre los repetidos tres inmuebles, sino sobre el que había resultado de su agrupación.

El Registrador de la Propiedad de Puente del Arzobispo puso en el documento nota suspendiendo «su inscripción, porque sobre la finca resultante de la agrupación de las tres a que se refiere el anterior documento y cuya descripción resulta en la de subsanación, pesa una anotación de sequestro a favor del Banco Hipotecario de España, a cuyos Estatutos quedó sometido el Sr. Costales Nava, y no consta la aquiescencia de aquella Entidad para llevar a cabo este contrato, y siendo subsanable este defecto, a instancia verbal del presentante, se toma, en cuanto a la parte de dicha finca, radicante en término municipal de Calera, de este distrito hipotecario, anotación preventiva, por término de sesenta días, en el tomo 566 general 98 de Calera, folio 140 vuelto, finca número 8.173, anotación letra E.»

En el recurso interpuesto por la representación de dicho Banco el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado con las siguientes razones :

Si bien es cierto que el secuestro de una finca, asimilado al depósito por el artículo 1.785 y siguientes del Código civil, no parece constituir un obstáculo para que se formalice cualquier acto de transferencia dominical, es indudable que en las citadas Resoluciones de este Centro directivo la anotación de secuestro decretada a favor del Banco Hipotecario de España lleva consigo importantes efectos relativos a la posesión de la finca, percibo de rentas vencidas y no satisfechas y de las posteriores, recolección de frutos y, en fin, un estado de derecho que excluye, por parte del deudor, todo acto traslativo de dominio, a menos que para ello cuente con la aquiescencia del Banco.

Una vez admitida esta consecuencia jurídica, como si para asegurar la efectividad del procedimiento ejecutivo se reforzara el embargo con una prohibición de enajenar, surge del mismo Registro un obstáculo para la constitución de la discutida hipoteca, no obstante la independencia en que este derecho real se halla de la posesión y de la tradición del inmueble, porque desde el momento en que su finalidad es el hacer pago al acreedor con el precio futuro que de la finca se obtenga, cuanto dificulte o imposibilite el «jus vendendi» será un motivo que impida la inscripción del gravamen.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.