

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

ASIENTO DE PRESENTACIÓN. TÉRMINO DE VIGENCIA. NO ES MOTIVO BASTANTE PARA PRORROGAR SU DURACIÓN EL JUSTIFICAR QUE EL DOCUMENTO QUE LO MOTIVÓ HABÍA SIDO PRESENTADO EN LA ABOGACÍA DEL ESTADO PARA LA DECLARACIÓN DE EXENCIÓN DEL IMPUESTO DE LOS ACTOS O CONTRATOS EN ÉL CONTENIDOS, UNA VEZ RECAÍDO ACUERDO EN ESTE SENTIDO DIMANANTE DE UN MINISTERIO.

*Resolución de 14 de Enero de 1931. (Gaceta de 3 de Marzo de 1931.)*

Don Sixto Marín Cano, Gerente de la Compañía mercantil anónima para la construcción de casas baratas, «S. A. Tabladilla», dirigió instancia al Registrador de la Propiedad de Sevilla, Mediodía, en la que, con referencia a una escritura de constitución de dicha Sociedad y aportación de terrenos que había sido objeto de presentación en el Diario y retirada para su previa liquidación, solicitaba se hiciese constar, por medio de nota al margen del asiento de presentación, la suspensión del plazo de treinta días de vigencia del mismo, fundando su petición en que se trataba de actos exentos de toda clase de impuestos, caso de ser aprobados los Estatutos, declaración que se había solicitado del Ministerio correspondiente, y que por no haber recaído había solicitado prórroga extraordinaria del plazo para la presentación de la escritura correspondiente.

El Registrador de la Propiedad «no admitió la prórroga que se

solicitaba porque la razón que para ello se alega no se halla comprendida en el párrafo tercero del artículo 246 de la ley Hipotecaria ni en ningún otro precepto de la misma y de su Reglamento, defecto insubsanable».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia de Sevilla confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, con las siguientes consideraciones:

A tenor del párrafo tercero del artículo 246 de la ley Hipotecaria, en el caso de que no se hubiese pagado el impuesto porque la oficina o funcionario encargado de liquidarlo o recaudarlo hubiese consultado a sus superiores alguna duda sobre dichos particulares, se suspenderá el término de los treinta días que dura el asiento de presentación, y dado el carácter excepcional de este precepto, así como la naturaleza fatal e improrrogable del plazo aludido, es necesario que concurran para la aplicación del mencionado párrafo los siguientes requisitos: 1.º, que se hubiere solicitado alguna operación relativa al impuesto de que hace mención el artículo 245 de la Ley; 2.º, que la falta de pago hubiera sido motivada porque la oficina correspondiente tuviera alguna duda sobre la liquidación o recaudación del impuesto; y 3.º, que la misma oficina o funcionario hubiere consultado a sus superiores jerárquicos sobre dichos particulares.

El recibo expedido por el Oficial del Registro de la Abogacía del Estado de Sevilla, unido a este expediente, no justifica ninguna de las tres circunstancias indicadas o por lo menos las dos últimas, puesto que solamente acredita que el Gerente de la Compañía anónima «Tabladilla» aparece pidiendo ampliación extraordinaria del plazo para la presentación en aquellas oficinas de la escritura de constitución de dicha Compañía, y funda su petición en la particularidad de no haber sido aprobados los Estatutos respectivos y la aportación de terrenos por el Ministerio de Trabajo.

La Resolución dictada por este Centro en 24 de Junio de 1874, a consulta del Registrador de la Propiedad de Muros, pone de relieve la importancia de la fecha del asiento de presentación, la obligación de inscribir o anotar dentro del plazo de su vigencia, el carácter fatal e improrrogable del mismo término fuera de los casos taxativamente señalados en los artículos 66 y 246 de la Ley y la prohibición de que los Registradores dilaten indefinidamente

el despacho de los títulos presentados en su oficina, supuesto que se daría con frecuencia, si se admitiese como causa de suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación la necesidad de realizar diligencias o completar requisitos para beneficiar al título presentado.

Si bien la doctrina de la Resolución de 12 de Noviembre de 1874 y de la consulta de 29 de Septiembre de 1879, relativa a la admisión de un recurso gubernativo, transcurridos los términos señalados para la duración del asiento de presentación, no es perfectamente aplicable a la cuestión ahora discutida por haber sido promovido este recurso en tiempo y forma, lo es, en cambio, en cuanto exige una nueva presentación del título calificado que no se halle amparado por el asiento hecho en el Diario, y debe imponerse al Registrador en este expediente, por analogía con lo dispuesto en el artículo 82 del Reglamento hipotecario, la obligación de cancelar de oficio la nota marginal que hubiera dejado subsistente el asiento de presentación, de suerte que sólo con otra nueva podrá ingresar en el Registro la escritura otorgada en 19 de Agosto de 1930, caso de que con posterioridad a la nota recurrida se hubiesen aprobado los Estatutos y la aportación de terrenos a que se refiere.

#### DERECHO HEREDITARIO. LA EXIGENCIA DEL ARTÍCULO 245 DE LA LEY

HIPOTECARIA QUEDA CUMPLIDA SI LOS DOCUMENTOS CONTIENEN NOTA DEL LIQUIDADOR DE HABER SATISFECHO EL IMPUESTO, O SU PRESCRIPCIÓN, O EL APLAZAMIENTO DE PAGO. PROCEDE INSCRIBIRSE EN FAVOR DEL COMPRADOR DEL DERECHO HEREDITARIO A UNO DE LOS HEREDEROS LA PORCIÓN QUE A ÉSTE SE ADJUDICÓ EN LA PARTICIPACIÓN YA INSCRITA, AUNQUE EN LA ESCRITURA DE VENTA, ANTERIOR A AQUÉLLA, NO SE DESCRIBAN LAS FINCAS O DERECHOS, PORQUE EL COMPRADOR QUEDA EN RELACIÓN DOMINICAL DIRECTA CON LOS ELEMENTOS DE LA MASA HEREDITARIA, Y EL ACTO TRANSMISIVO QUEDA CENTRADO CON LAS SOLAS CARACTERÍSTICAS DEL FÁLLECMIENTO DEL CAUSANTE, JUSTIFICACIÓN DE LA CUALIDAD DE HEREDERO, CUOTA Y ACEPTACIÓN. CAPACIDAD DE LOS RELIGIOSOS, Y CONDICIÓN DE LOS ACTOS POR ÉSTOS REALIZADOS EN CONTRADICCIÓN A LOS VOTOS.

*Resolución de 29 de Diciembre de 1930. (Gaceta 12 Marzo 1931.)*

El año 1926, y ante el Notario de Madrid D. Toribio Gimeno Bayón, doña Eugenia Martínez Pineda, en religión Josefina, vendió a D. Fernando Pineda Sánchez Ocaña todos los derechos que pudieran corresponderla en la herencia de su abuela doña Rosario Sánchez Ocaña, como heredera de ésta, por cualquier concepto y especialmente con respecto a finca determinada, subrogándose, como es natural, el comprador en la personalidad de la vendedora. Al satisfacer este documento el impuesto de Derechos reales por el concepto de cesión, la Abogacía del Estado de Madrid declaró sujeto a revisión el mencionado contrato.

En el año 1928, y ante el Notario de Madrid D. Camilo Avila, se protocolizaron las operaciones testamentarias de la causante doña Rosario, por el contador por ésta nombrado, D. José Gavilán y Díaz, el que para nada tuvo en cuenta la cesión arriba dicha, quien distribuyó el caudal entre los herederos, adjudicándose la cantidad de 10.969,76 pesetas a la referida vendedora doña Eugenia.

Esta participación fué inscrita en el Registro de la Propiedad de Salamanca, y al presentarse con posterioridad en éste la escritura de venta del año 1926, y la referida partición como complementaria, obtuvo nota de remisión a la calificación hecha en el primer documento, que fué de suspensión, «porque en el orden fiscal se limitaron los efectos del pago del impuesto al trámite de revisión por comprobación de la herencia, trámite incumplido; y en el jurídico hipotecario, porque se han omitido la descripción del inmueble y circunstancias que afectaban a la capacidad de la vendedora en su calidad de religiosa profesa».

El Presidente de la Audiencia de Valladolid confirmó la nota del Registrador de la Propiedad de Salamanca, y la Dirección general revoca el auto apelado y la nota del Registrador con las siguientes consideraciones:

Las funciones de los Registradores de la Propiedad, en lo que al artículo 245 de la ley Hipotecaria se refiere, quedan cumplidas si los documentos presentados contienen nota firmada por el Liquidador del impuesto, acreditando su pago o que está pres-

crita la acción para exigir su devengo, o que el acto o contrato se halla exento, o que debe aplazarse su exacción, y esta doctrina, que señala los límites dentro de los cuales ha de mantenerse el encargado del Registro, no autoriza para subordinar la inscripción de un derecho inscribible, cuya transmisión ha tributado, al trámite de revisión comprobatoria cualesquiera que sean las declaraciones que sobre la validez, eficacia y vigencia del mismo hiciese el Liquidador, y las acciones que a la Hacienda pública competen.

La cesión de cuota hereditaria realizada por medio de escritura pública sin llegar a transmitir la cualidad de heredero con las características personales y familiares del caso, faculta al cesionario para ejercitar las acciones y derechos que la Ley confiere al cedente en orden a la custodia, aprovechamiento, distribución y adjudicación de los bienes hereditarios.

De los artículos 1.000, 1.067 y 1.464 del Código civil se desprende con toda evidencia que dicho acto jurídico no engendra meras relaciones obligatorias, sino que transfiere el derecho a la cuota correspondiente desde el patrimonio del coheredero al del adquirente, y no sólo coloca a este último en el puesto del cedente, de suerte que pueda pedir por su propia autoridad la partición hereditaria, sino que le pone en relación dominical directa con los elementos de la masa relictiva.

Si a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.057 del mismo texto legal, el comisario a quien el testador haya encomendado la facultad de hacer la partición impone sus declaraciones a los herederos, cuya aprobación no es indispensable para inscribir las operaciones correspondientes, ninguna alteración puede introducir en la materia el hecho de que uno de los coherederos haya transferido a otro o a un extraño su cuota hereditaria, y como los documentos y actos intervivos o *mortis causa* que subroguen a una o varias personas en el puesto de uno o varios de los coherederos no caen bajo la competencia del comisario y son en cierto modo extraños a las funciones distributivas que el testador le ha conferido, es necesario concluir que la consumación de la venta otorgada por uno de los coherederos antes de formalizarse la partición haya sido o no inscrita en el Registro de la Propiedad, solamente puede autenticarse uniendo en un solo título, aunque

los documentos sean varios, el instrumento particional y el que acredite la venta convenida mientras la herencia se hallaba en pro indivisión.

En la cesión autorizada por D. Toribio Gimeno Bayón a 23 de Febrero de 1926, doña Eugenia Martínez de Pineda como heredera de su abuela doña Rosario Sánchez Ocaña, transmitió todos los derechos que por el mismo concepto le correspondieran a D. Fernando de Pineda y Sánchez Ocaña, le subrogó totalmente en su personalidad como heredera de su abuela para que adquiriera por el solo otorgamiento cuantos derechos tuviera o pudiera tener la vendedora y le autorizó para ejercitar cuantas facultades correspondieran a la misma, directa o indirectamente, y para que ostentara en las operaciones de testamentaría de doña Rosario Sánchez Ocaña la plena personalidad de la vendedora y fuera adjudicatario de cuanto en su virtud se le atribuyera en dichas operaciones, por lo cual debe estimarse como auténticamente demostrado que la cedente no ha adquirido para sí los bienes que el comisario D. José Gabilán Díaz le había adjudicado, en el cuaderno particional elevado a escritura pública el 17 de Diciembre de 1928.

La descripción de los inmuebles que comprenda la cesión de una porción hereditaria ni es posible cuando el acto se otorga en el oportuno momento, o sea antes de la partición, por carecer el cedente de facultades para enajenar cosas determinadas del caudal hereditario, ni es congruente con una transmisión que no implica responsabilidad o evicción por cada objeto y que puede hacerse según frase del artículo 1.531 del Código civil «sin enumerar las cosas de que se compone», aun cuando se trate de la totalidad de la herencia.

Si en general los documentos intervivos han de contener la descripción de fincas o derechos con arreglo a los artículos 9.<sup>º</sup> de la ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento; aquel en que se acredita la transmisión de una cuota hereditaria participa en cierto modo de la universalidad del testamento y no prejuzga los bienes, derechos y acciones que integran el activo ni las deudas, responsabilidades o bajas que forman el pasivo, siendo necesarias y suficientes las características de la muerte del causante,

declaración de heredero, cuota y aceptación para centrar el acto transmisorio.

En cuanto a la exigencia de las formalidades requeridas por el derecho canónico para la enajenación de bienes, si se comprende la capacidad de los Religiosos en el grupo de las materias jurídicas concordadas entre la Santa Sede y Su Majestad Católica, la situación anterior al Codex, cuyo canon 3.<sup>º</sup> deja en pie las convenciones celebradas con las diversas naciones no han sufrido variación, y si se entiende que no era cuestión concordada, aunque en la redacción del Código civil intervinieran obispos respetables «que han levantado su voz en el Senado» (como dice la exposición que precede a la segunda edición oficial), para que hubiera la igualdad debida entre todos los ciudadanos sin distinción de profesión y estado de eclesiásticos y seglares tampoco puede admitirse que asunto de tal gravedad como el discutido y en que la Sección de la Comisión de Códigos había procurado marchar de «acuerdo con los dignos Prelados de la Iglesia» sea objeto de innovaciones y cambios radicales por el simple hecho de que se haya concedido el pase al «Codex canonici».

Aun en el supuesto de que hubiera de aplicarse las disposiciones del «Codex» no preceptúa el canon 579 sobre que se funda el auto apelado que se tengan por nulas las enajenaciones hechas sin la autorización de Ordinario por Religiosos con votos simples, sino, antes al contrario, el único párrafo de que consta pone de relieve que la profesión simple, temporal o perpetua, no provoca la nulidad de los actos realizados en contradicción a los votos, sino la mera ilicitud de aquéllos (*actus votis contrarios redit illicitos sed non invalidos*).

PROCEDIMIENTO DE APREMIO EN FAVOR DE LA HACIENDA. DEBEN ACUMULARSE, A TENOR DEL ARTÍCULO 164 DEL ESTATUTO DE RECAUDACIÓN, AL PROCEDIMIENTO INCOADO LOS DÉBITOS SUCESIVOS EN QUE INCURRAN LOS CONTRIBUYENTES MOROSOS. TRAMITADO EL EXPEDIENTE AL AMPARO DE DISPOSICIONES DEROGADAS, SE HAN APLICADO TEXTOS LEGALES QUE ACREDITAN HABER SIDO REQUERIDO DE PAGO EL DEUDOR, PUDIENDO, ADEMÁS, EL REGISTRADOR EXIGIR LA PRESENTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LOS DELE-

GADOS DE HACIENDA QUE ACREDITEN EL CUMPLIMIENTO DE TAL REQUISITO.

*Resolución de 30 de Diciembre de 1930. (Gaceta 13 Marzo 1931.)*

En escritura otorgada de oficio por un Agente auxiliar de la Recaudación de Contribuciones ante el Notario de Andújar don Rafael Rodríguez, en rebeldía del deudor D. Francisco Funes, puso el Registrador de dicho partido nota de no admisión de la inscripción «del precedente documento por resultar del examen del mismo, que adolece de los siguientes defectos: 1.º No obstante haberse iniciado el apremio para hacer efectivas 498,96 pesetas por industrial, concepto «Espectáculos», y anotado el embargo en el Registro, se continuó la tramitación incluyendo 223,01 pesetas por distinto concepto tributario, cual lo es el de «Urbana», sin que por esa mayor cantidad aparezca trabado embargo ni ampliado el primitivo. 2.º Porque no aparece notificado al acreedor hipotecario, D. Antonio Garzón Méndez, el acto de la subasta antes de la publicación de los anuncios, cual ordena el artículo 117 del vigente Estatuto de Recaudación. 3.º Porque incoándose el apremio a virtud de certificaciones de descubiertos, no se requirió de pago al deudor, o, por lo menos, no resulta requerido, requisito que establece el apartado 2.º del artículo 134 de dicho Estatuto, defectos todos ellos que llevan aparejados la nulidad del procedimiento.»

Subsanados por escritura aclaratoria los defectos, insistió el Registrador en su calificación por lo que hace referencia a los defectos 1.º y 3.º de su nota, revocó éstas el Presidente de la Audiencia de Granada, y la Dirección general confirma el auto apelado, fundamentando así su resolución:

En cuanto al primero de los defectos señalados en la calificación, de los documentos presentados en el Registro aparece con toda claridad que, iniciado el apremio contra D. Francisco Funes Pineda por el concepto de «Industrial-Espectáculos», fué ampliado el expediente a otro descubierto por contribución urbana, y aunque las observaciones del Registrador de la Propiedad contra esta acumulación de débitos procedentes de varios impuestos (cuya diferente naturaleza y garantías hipotecarias pueden provocar con-

fusiones) tendrían en algunos supuestos cabal justificación, es lo cierto que en el caso discutido se ha observado el artículo 164 del Estatuto de Recaudación, a cuyo tenor deben acumularse al procedimiento iniciado los débitos sucesivos en que incurran los contribuyentes deudores, sin que haya reclamado el acreedor hipotecario debidamente citado, ni la persona contra la que se dirigió el procedimiento ejecutivo, ni ninguna otra que alegase posición de tercero protegido por el Registro, por lo que ha de estimarse, con el informe aprobado por la Dirección general de lo Contencioso, que es beneficiosa para los interesados la acumulación decretada, por la economía de diligencias y gastos que impondría la incoación de un nuevo expediente, máxime si había de ser causada por el importe de descubiertos que gravitasen sobre la finca y se hallasen protegidos con hipoteca legal.

Por lo que toca al último de los defectos, si bien el requerimiento de pago al deudor, ordenado por el párrafo 2.<sup>o</sup> del artículo 134 del mismo Estatuto, es un requisito fundamental, cuyo cumplimiento ha de vigilar el Registrador de la Propiedad como garantía suprema de los derechos individuales tutelados por la inscripción, no debe olvidarse que el expediente discutido se ha tramitado al amparo de disposiciones derogadas por aquel texto-reglamentario, y que el artículo 3.<sup>o</sup> del Real decreto de 2 de Marzo de 1926, complementado por el Reglamento de 30 de Marzo y Real orden de 11 de Octubre del mismo año, han sido aplicados, toda vez que, según lo hace observar el acuerdo del Delegado de Hacienda de 4 de Enero de 1930, cuya presentación puede exigir el Registrador, si es que no ha sido presentado, el expediente empieza con la diligencia solicitando de la Alcaldía de Andújar la entrada en el domicilio del deudor, y en los primeros folios aparece la diligencia de embargo, en la que el deudor manifestó que por su precaria situación no podía satisfacer el descubierto.

#### VENTA DE BIENES LEGADOS CON RESERVA DE DERECHOS EVENTUALES.

LA ADJUDICACIÓN DE BIENES EN VIRTUD DE LEGADO A UNA PERSONA, CON LA CONDICIÓN DE QUE SI FALLECIERE SIN DESCENDENCIA PASARÁN A SER PROPIEDAD DE OTRAS QUE SE NOMBRAN, NO.

IMPLICA UNA SUSTITUCIÓN A FAVOR DE LOS HIJOS, PORQUE LOS LLAMAMIENTOS A LA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA HAN DE SER EXPRESOS, TENER TAL NOMBRE E IMPOSER AL SUSTITUIDO LA TERMINANTE OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LOS BIENES AL SEGUNDO HEREDERO ; POR LO CUAL, APARTE OTRAS RAZONES, ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA POR LA QUE EL LEGATARIO VENDE PARTE DE LO LEGADO A LAS MISMAS PERSONAS A LAS QUE, SEGÚN EL TESTAMENTO, HABÍA DE PASAR LA PROPIEDAD EN EL SUPUESTO DE FALTA DE DESCENDIENTES.

*Resolución de 31 de Diciembre de 1930. (Gaceta 13 Marzo 1931.)*

Don Juan Cuenca hizo en su testamento un legado a favor de su hijo D. Juan Manuel Cuenca del Coso, bajo las condiciones de que «los bienes que se aplicaren al pago del mismo jamás pasarán a ser propiedad de los ascendientes del legatario ni de sus hermanos por parte de madre, si los tuviese. Que si el legatario falleciese sin descendencia, dichos bienes pasarían a ser propiedad de Manuela o Juana Cuenca ; que si el legatario promoviese litigio con motivo de la testamentaría, quedaría nulo el legado de las 15.000 pesetas, y que los bienes que se apliquen para pago de este legado durante la menor edad del legatario no han de poder ser enajenados».

Dicho legatario vendió parte de una de las fincas que se le adjudicaron en pago de dicho legado a las mismas doña Juana y doña Manuela, a cuyo favor estaba reservado el derecho eventual, y en la escritura que al efecto autorizó el Notario D. Alejandro Arizcún figura, entre otras, la estipulación que dice : «Quinta. Declaran los señores otorgantes y solicitan del señor Registrador que así se haga constar en el Registro, que respecto a las fincas vendidas ha desaparecido con esta venta toda condición y reserva, pues con su enajenación no es posible el pago de ellas desde el señor Cuenca a su línea materna ; se ha extinguido, por confusión de derechos, la reserva de derechos eventuales establecida a favor de las compradoras, y es notorio que el vendedor no ha promovido litigio con motivo de la testamentaría en que se le adjudicó el legado, y ha cumplido la mayor edad.»

El Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares no

admitió la inscripción de dicha escritura «porque el vendedor tiene limitadas sus facultades de vender, y los otorgantes no pueden concertar consolidación de derechos eventuales para pedir que se haga constar en el Registro la extinción de las limitaciones con que adquirió la finca D. Juan Manuel Cuenca del Coso, sino que, por el contrario, los compradores, en todo caso, tienen que aceptar expresamente dichas limitaciones y las consecuencias que de las mismas se pudieran derivar».

Interpuesto recurso, confirmó el Presidente de la Audiencia de Madrid la nota del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado y la nota del Registrador, con los siguientes razonamientos :

La cláusula del testamento de D. Juan Cuenca Martínez, en cuya virtud, si el legatario D. Juan Manuel Cuenca del Coso falleciese sin descendencia, los bienes que se adjudicaren en pago de este legado pasarán a ser propiedad de Manuela o de Juana Cuenca Abad, no implica una sustitución a favor de los hijos que el mismo D. Juan Manuel pudiera tener: 1.º, porque equivale a una institución en pleno dominio, pero sujeta a la condición de que el legatario *sine liberis decesserit* y en la cual el derecho del adquirente a título singular queda purificado por el mero hecho de fallecer sin descendencia; 2.º, porque la regla *positus in conditione positus in susstitutione*, ni se ha admitido como general en el derecho español, ni responde a una presunción incontrovertible de que la persona designada al fijar la condición debe ser reputada como sucesora directa del testador; 3.º, porque los argumentos que pudieran fundarse sobre la existencia de una sustitución fideicomisaria que impusiera a D. Juan Manuel la conservación y transmisión a sus hijos del legado discutido, no se concilian con los artículos 783 y 785, número 1.º, del Código civil, a cuyo tenor, para que sean válidos los llamamientos a la sustitución fideicomisaria, deberán ser expresos y no surtirán efectos los que se hagan sin darles tal nombre y sin imponer al sustituido la obligación terminante de entregar los bienes a un segundo heredero, y, en fin, porque las razones de equidad que pudieran servir para apoyar la opinión contraria y llamar como herederos a los hijos puestos en condición, no son aplicables, según las Resoluciones dictadas por este Centro en 11 de Julio de 1923 y 8 de Mayo de 1924, para

decidir las cuestiones surgidas en los territorios sujetos al derecho común.

Una vez interpretada la aludida cláusula en el sentido de que si D. Juan Manuel Cuenca del Coso falleciera con descendencia, se entiende que desde el primer momento ha tenido la propiedad de los bienes relictos, y se diera el supuesto contrario de fallecer sin descendencia, ha de pasar la propiedad a doña Manuela y doña Juana Cuenca Abad, queda demostrado que todas las facultades de disposición sobre las fincas objeto de este recurso corresponden a las tres personas indicadas, de suerte que al transferir el repetido D. Juan Manuel Cuenca del Coso, por virtud de la escritura otorgada a 28 de Abril de 1930, con el número 483 del protocolo del Notario Sr. Arizcun, a doña Manuela y doña Juana Cuenca Abad, las fincas segregadas de la que él había adquirido por testamento, han desaparecido la condición y reserva mencionadas en la cláusula disputada y se ha confundido el derecho correspondiente al vendedor con los que pertenecían a las compradoras, cualquiera que fuese el contenido de todos ellos.

Como una consecuencia de los anteriores razonamientos, resulta evidente la capacidad de doña Juana y doña Manuela, en quienes se han concentrado todas las facultades dispositivas y los derechos que integran el dominio, para solicitar la inscripción de las fincas como de su exclusiva propiedad, por consolidación de los derechos que al vendedor y a las compradoras ha conferido el *de cuius* y para adquirir el pleno dominio de los inmuebles sin las limitaciones a que la nota calificadora y el auto recurrido hacen referencia.

**RECURSO DE QUEJA. NO SE ESTIMA EL INTERPUESTO POR UN REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CONTRA JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA, PORQUE, AUN RECONOCIENDO Y PROCLAMANDO LA LEGALIDAD DE SUS ALEGACIONES, NO APARECEN DEL EXPEDIENTE LOS DETALLES DE LAS ACLARACIONES PEDIDAS NI HABERSE REDACTADO EL OFICIO DE REMISIÓN DEL ARTÍCULO 137 DEL REGLAMENTO.**

*Resolución de 19 de Enero de 1930. (Gaceta 18 Marzo 1931.)*

El Registrador de la Propiedad de Mataró formalizó recurso

de queja fundándose en las siguientes razones: Que se le había dirigido por el Juzgado de primera instancia del distrito del Oeste, de Barcelona, un mandamiento para cancelación de inscripciones y anotaciones determinadas, y al calificarlo observó algunos defectos, para cuya sustanciación fué retirado el documento; que en nueva providencia del expresado Juzgado, en que de hecho se reconocían los defectos, se le ordenó la indicada subsanación, al propio tiempo que se le compelía para que efectuase las cancelaciones acordadas «sin excusa ni pretexto y bajo apercibimiento de lo que haya lugar»; que tal conminatoria implicaba un abuso de autoridad, dada la independencia absoluta que la Ley atribuye al Registrador para calificar toda clase de documentos, sin que ninguna autoridad pueda coartar el ejercicio de su privativa misión; y que, de acuerdo con el Real decreto de 3 de Enero de 1876 y Real orden de 29 de Mayo de 1925 y Resolución de este Centro de 7 de Abril de 1925, entre otras, solicitaba se dispusiera la supresión de cuanto significaba apremio o coacción, sin perjuicio de sancionar la extralimitación cometida.

El Presidente de la Audiencia de Barcelona, previos informes del Juez y del Fiscal, desestimó la queja del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, con las siguientes razones:

Para cumplimentar el auto aprobatorio del remate o adjudicación a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la ley Hipotecaria y cancelar las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca que haya garantizado el crédito del actor, es requisito indispensable, si el Registro presenta dificultades a una cancelación general, la consignación de las circunstancias características de los mismos asientos, porque pueden existir algunos directamente derivados de las cargas anteriores y preferentes, cuya subsistencia deba reconocerse con sujeción a las reglas 8.<sup>a</sup>, 10.<sup>a</sup> y siguientes del mismo artículo, o que, lejos de perjudicar, favorezcan al mismo adquirente, como en el caso decidido por la Resolución de 11 de Diciembre de 1928.

Desde la Orden de 24 de Noviembre de 1874, dictada para resolver en términos claros y precisos, con arreglo a la letra y espíritu de la ley Hipotecaria, la competencia de los Registradores en la calificación de los documentos judiciales, se ha puesto de

relieve la alta misión que a dichos funcionarios encomienda la ley Hipotecaria y en el artículo 1.<sup>º</sup> del Real decreto de 3 de Enero de 1876, se ha establecido que los Jueces y Tribunales pueden compelir en otra forma que por medio de los recursos señalados en la citada ley a los Registradores para que inscriban, anoten o cancelen en virtud de documentos judiciales, debiendo los Registradores acudir en queja al Presidente de la Audiencia respectiva cuando fueren apremiados por los Jueces o Tribunales que cono- cieren de algún negocio civil o criminal.

Lejos de haberse derogado el contenido de tales disposiciones (recogidas en el Reglamento de 1915), la doctrina de este Centro ha venido precisando el alcance de las funciones hipotecarias como procedimientos especiales asimilables a los de jurisdicción voluntaria, y el concepto del Registrador, como delegado del Poder administrativo, ya que no es Juez territorial en el específico sentido de la frase, a quien la Ley encomienda la tutela de los derechos reales inscritos, sin que esta tendencia doctrinal implique elevación de ciertos funcionarios públicos en desprecio de otros, sino acatamiento y obediencia al ordenamiento jurídico, que se halla por encima de todos.

La frase «lleve a efecto dicha cancelación por el Registrador de la Propiedad de Mataró, sin excusa ni pretexto y bajo apercibimiento de lo que haya lugar», no exterioriza los mutuos respetos que se deben los Jueces de primera instancia (con mayor razón los municipales que los sustituyan en sus funciones) y los encargados de aquellas oficinas, por delegación del Poder público, ni responde a la cordialidad con que ambos Cuerpos desenvuelven su actividad para el mejor servicio de la Justicia y de la Nación.

Mas no es posible valorar en el presente caso la conducta de ambos funcionarios y las circunstancias que hayan motivado la extensión del segundo mandamiento de cancelación, porque no aparecen del expediente los detalles de la respectiva aclaración, y tampoco parece haberse redactado el oficio de remisión a que alude el artículo 137 del Reglamento, explicando las razones en que fundase el Registrador su negativa o suspensión.

LUIS R. LUESO,  
Registrador de la Propiedad.