

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

ANOTACIÓN PREVENTIVA. PROCEDE TOMAR LA DE EMBARGO RECAÍDO SOBRE BIENES CUYO DOMINIO SE HALLE AFECTO A CONDICIONES RESOLUTORIAS PENDIENTES, DADO EL PARALELISMO QUE EXISTE ENTRE LA HIPOTECA Y EL EMBARGO, Y QUE PARA AQUÉLLA LO AUTORIZA EL ARTÍCULO 109 DE LA LEY HIPOTECARIA, PÁRRAFO PRIMERO (1).

*Resolución de 21 de Noviembre de 1930. (Gaceta del 19 de Diciembre de 1930.)*

En el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado se presentó mandamiento, expedido mediante exhorto del Juzgado de primera instancia del distrito de Buenavista, de esta Corte, a instancia de la Sociedad benéfica La Mutual Franco Española, a fin de que se tomase anotación preventiva en una casa embargada como de la propiedad del demandado D. Florentino Vázquez, con prohibición de vender, gravar u obligar, o, en otro caso, la de suspensión por el defecto subsanable de no estar inscrita la finca a nombre de aquél y sí al de su causante.

El Registrador de la Propiedad puso nota denegatoria «en cuanto al usufructo de la finca embargada por aparecer inscrita a favor de D.º María Aguilar Cepeda, persona distinta del embargado, y suspendida en cuanto a la nuda propiedad, por aparecer inscrita a favor del embargado, con la limitación respecto a su dere-

(1) Véase como antecedente la de 19 de Junio de 1929. (*Gaceta del 16 de Septiembre de 1929.*) Número 59 de esta Revista.

cho, que consta de las siguientes cláusulas, y que no se tiene en cuenta la anotación del embargo, y tomada la anotación de la suspensión en el tomo 182 del archivo, al folio 232, finca número 981 cuadruplicado, anotación A.

«Cláusulas 7.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> del testamento de D. Alfonso Vázquez Alvar, que limitan los derechos de D. Florentino Fernández Vázquez :

7.<sup>a</sup> Es su expresa voluntad que a su sobrino D. Florentino Fernández Vázquez se adjudique en parte de pago de su porción hereditaria en nuda propiedad, cuyo pleno dominio adquiría a la muerte de la heredera usufructuaria, la casa calle Reina Victoria, número 29, de esta villa, por la suma de 18.000 pesetas.

8.<sup>a</sup> Del remanente de todos sus bienes, acciones y derechos presentes y futuros instituye y nombra heredera usufructuaria a su expresada mujer, doña María Aguilar Cepeda, con expresa relevación de fianza y herederos en propiedad por partes iguales a sus sobrinos carnales D. Florentino, D. Ramón, Adolfinas, Emilia, Eugenia y Carmen Fernández Vázquez, quienes la heredarán con la bendición de Dios y la suya. Si alguno de los nominalmente instituidos falleciere antes que la usufructuaria sin sucesión, la porción que hubiese que corresponderle acrecerá a los demás coherederos por iguales partes, excepto en cuanto a Adolfinas y Emilia, que heredarán su porción sus respectivos maridos; pero si el fallecido dejase descendencia, será sustituido el premuerto por sus hijos o descendientes legítimos.»

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador de la Propiedad en cuanto a la suspensión de la nuda propiedad, y la Dirección general confirma el auto apelado con los siguientes considerandos :

La única cuestión discutida en este recurso gubernativo es la de si puede anotarse preventivamente el mandamiento judicial librado por el Juzgado de La Palma, a pesar de que la nuda propiedad aparece inscrita a favor del embargado, con las limitaciones contenidas en las cláusulas 7.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> del testamento de D. Adolfo Vázquez Alvar, de cuyo contenido no se hace mención en el citado documento judicial.

Dado el paralelismo existente entre la hipoteca y el embargo, por lo que se refiere a la enajenabilidad de los bienes sobre que

recaen ambas garantías, ha de aplicarse a la cuestión propuesta el párrafo primero del artículo 109 de la ley Hipotecaria, que permite al poseedor de bienes sujetos a condiciones resolutorias pendientes la hipoteca o enajenación de los mismos siempre que quede a salvo el derecho de los interesados en tales condiciones, y ha de extenderse a los mandamientos judiciales en que se ordene la anotación preventiva el criterio sustentado por este Centro directivo en las Resoluciones de 29 de Marzo y 25 de Junio de 1892, 20 de Noviembre de 1900, 24 de Abril, 13 de Julio y 10 de Septiembre de 1901, y en otras muchas posteriores que interpretan el apartado final de este párrafo en el sentido de que para hacer en la inscripción expresa reserva del referido derecho no es necesario que la reserva misma se haga en la escritura, porque constando en el Registro y siendo, por tanto, conocida la naturaleza del derecho del que enajena y resulta gravado, a ella quedan subordinados, según los principios fundamentales de la Ley, los efectos de cualquier inscripción relativa a tales bienes.

Este criterio, tan en armonía con el valor de la publicidad hipotecaria, ha sido aplicado por la Resolución de 7 de Octubre de 1929, aun al supuesto de que la anotación preventiva ordenada se refiriera a bienes cuyo dominio se hallase afecto a una condición resolutoria pendiente de circunstancias determinables en el momento de la muerte del titular, y se discutiese la posibilidad del embargo una vez acaecida ésta, porque la declaración auténtica del Registro protege los derechos de todos los interesados y se sobrepone a los asientos que con posterioridad se practiquen, dejando a salvo la posibilidad de que la adquisición condicional se transforme en definitiva a favor del causante o de sus herederos, de igual modo que la hipótesis contraria de revocación del dominio por el incumplimiento de la condición establecida.

**HERENCIA. LA DECLARACIÓN DE SU ACEPTACIÓN A BENEFICIO DE INVENTARIO NO PRODUCE EFECTO SI NO VA ANTEPUESTA O SEGUIDA DE UN INVENTARIO TOTAL. HACIÉNDOSE EN LA ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN ADJUDICACIÓN DE BIENES, AUNQUE SEA POR PARTES IGUALES Y EN PROINDIVISO, NO PROcede LA INSCRIPCIÓN**

DEL DERECHO HEREDITARIO QUE SE SOLICITA, A TENOR DEL ARTÍCULO 71 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. NO ES ADMISIBLE EN LA TÉCNICA NOTARIAL LA DISTRIBUCIÓN DE LA MASA HEREDITARIA SIN LA INTERVENCIÓN DE LOS ALBACEAS ADMINISTRADORES Y CONTADORES PARTIDORES, SALVO MUY CONTADAS Y JUSTIFICADAS EXCEPCIONES.

*Resolución de 26 de Noviembre de 1930. (Gaceta de 20 de Diciembre de 1930.)*

Ante el Notario de Ocaña D. Manuel Santos Rodríguez, comparecieron doña Julia y doña Concepción Cadenas Garrido a otorgar escritura de aceptación de herencia, protocolización de inventario y descripción de bienes inmuebles por fallecimiento de su madre doña Catalina Garrido, óbito ocurrido bajo testamento otorgado ante el Notario de esta Corte D. Alejandro Arizcun, en el que, además de instituir a aquéllas por sus únicas y universales herederas, nombra albaceas administradores y contadores partidores con las más amplias facultades. En dicha escritura las herederas aceptan la herencia a beneficio de inventario; las mismas se adjudican por partes iguales los bienes de la herencia, en cuya forma solicitan la inscripción en el Registro al amparo del artículo 21 de la ley Hipotecaria.

El Registrador de la Propiedad de Ocaña suspendió la inscripción en cuanto a la primera finca, única de que se solicitaba, por observarse el defecto subsanable de no haberse dado intervención en la práctica de las operaciones a los albaceas testamentarios y universales.

Interpuesto recurso, el Presidente de la Audiencia de Madrid revocó la nota del Registrador, y la Dirección general declara que la escritura no se halla extendida con arreglo a las formalidades legales, fundamentándolo así:

La escritura calificada contiene, como lo indica el auto apelado, cuatro importantes extremos:

a) La aceptación de la herencia relictiva por doña Catalina Garrido Marquina a beneficio de inventario, hecha por las dos herederas instituidas, que no se discute por el Registrador de la Propiedad.

b) La aprobación y aceptación del inventario, avalúo y descripción de bienes contenidos en el cuaderno protocolizado.

c) La adjudicación que los herederos se hacen de los bienes discutidos por partes iguales y proindiviso, y

d) La petición dirigida al Registrador de la Propiedad de Ocaña para que inscribiera los bienes por mitad y proindiviso, según se establece en el testamento y conforme a lo ordenado en el artículo 21 de la ley Hipotecaria.

En cuanto a la formación del inventario por los dos herederos, a tenor del artículo 1.013 del Código civil, la declaración hecha ante Notario o Juez competente para aceptar la herencia a beneficio de inventario, no producirá efecto alguno si no va precedida o seguida de un inventario fiel y exacto de todos los bienes de la herencia, hecho *con las formalidades y dentro de los plazos que se expresan en los artículos siguientes*, y basta la más ligera confrontación de la escritura calificada con tales preceptos para adquirir el convencimiento de que no han sido observados ni tenidos en cuenta por el Notario autorizante.

Si se trata de explicar el procedimiento empleado con la alegación de que el instrumento público se otorgaba al solo efecto de inscribir el derecho hereditario correspondiente a doña Julia y doña Concepción Cadenas Garrido, se pone de relieve la grave confusión padecida al adjudicarles, por partes iguales y *proindiviso*, bienes que deben ser incluidos en la masa hereditaria, y la violación del artículo 71 del Reglamento hipotecario, a cuyo tenor, para inscribir el derecho que a los solicitantes corresponda a la herencia como *universum jus*, es preciso que la petición no implique adjudicación de bienes.

Ni aun en el supuesto de que el título presentado debiera entenderse como una aceptación pura y simple, por no tutelar los derechos de los acreedores, legatarios y demás interesados en la herencia, ni haber sido concluído en los plazos y con las solemnidades a que alude el artículo 1.018 del mismo texto legal, podría aspirar al beneficio de inscripción, ya que habiendo sido nombrados en la cláusula 9.<sup>a</sup> del testamento en cuestión albaceas administradores y contadores partidores D. Antonio del Aguila Rada y D. Saturnino Esquinas, todo intento de realizar la distribución de la masa relictiva sin su intervención es en principio ilí-

cito y sólo con especiales justificaciones, como la renuncia o muerte de los nombrados, sería admisible en la técnica notarial.

ADJUDICACIÓN DE BIENES EN JUICIO DECLARATIVO. SI EN EL TESTIMONIO DEL AUTO CORRESPONDIENTE SE HALLA EXTENDIDA NOTA DE HABER SATISFECHO EL IMPUESTO DE DERECHOS REALES, Y SE ACOMPAÑA LA CARTA DE PAGO, NO PUEDE NEGARSE LA INSCRIPCIÓN A PRETEXTO DE NO ACREDITARSE EL PAGO CORRESPONDIENTE A ACTOS O CONTRATOS ANTERIORES, SIN PERJUICIO DE DAR CUENTA EL REGISTRADOR AL DELEGADO DE HACIENDA. LAS CIRCUNSTANCIAS RELATIVAS A LA NO EXPRESIÓN DE LAS CANTIDADES RECLAMADAS, NI LA PROCEDENCIA DE LOS CRÉDITOS PEDIDOS Y AL FALLECIMIENTO DEL CAUSANTE DE LA SUCESIÓN, QUEDAN BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL JUZGADO.

*Resolución de 26 de Diciembre de 1930. (Gaceta de 6 de Marzo de 1931.)*

Por fallecimiento de D. Casimiro Solís Rodríguez y de su único hijo D. Emilio, fueron declarados herederos judicialmente don Manuel, doña María y doña Amalia Solís Rodríguez, cualidad de herederos que aceptaron, girándose las liquidaciones del impuesto de Derechos reales que, ante recurso de dichos interesados, fueron revocadas por el Tribunal de Oviedo.

La Sociedad R. C. Maribona y Compañía, de Avilés, presentó demanda contra la herencia yacente de dicho D. Casimiro, reclamando el pago de cantidades que dicho causante tenía con la Sociedad, y obtenida por ésta sentencia favorable, se le adjudicaron casi todos los bienes de la herencia, por auto firme del Juzgado de primera instancia de Avilés. Presentado testimonio en el Registro de la Propiedad de esta villa, por el Registrador se puso nota suspendiendo la inscripción: 1.º Por no haberse pagado el impuesto de Derechos reales por los tres actos o transmisiones que implícita o explícitamente se contenían en el testimonio. 2.º Por no expresarse la cantidad reclamada, ni la procedencia de la deuda, ni el fallecimiento de los causantes, ni el carácter legal con que fueron demandados los tres últimos herederos. 3.º En cuanto a de-

terminadas fincas, por no hallarse previamente inscritas. Denegándose, por último, la inscripción de otras, por hallarse registradas en favor de personas distintas de la del causante.

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia de Oviedo confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general declara, con revocación del auto apelado, que no adolece el título de los defectos consignados en los dos primeros números de la calificación del Registrador, sin perjuicio de que éste pueda exigir la presentación del testimonio de la sentencia recaída, caso de no haberse efectuado, con las siguientes razones :

No obstante los esfuerzos hechos por este Centro directivo en las resoluciones citadas para reservar a la Dirección general de lo Contencioso y a los organismos dependientes de la misma cuanto se refiere a la liquidación del impuesto de Derechos reales y a los problemas de técnica tributaria, se ha planteado en el primer motivo de la calificación recurrida una controversia fiscal sobre la base de una discusión hipotecaria, que ya sea resuelta en el sentido de existir una sola transferencia desde el *cujus* al adquirente, ya en el de estar acreditadas tres transmisiones : una desde D. Casimiro a su hijo, otra de éste a los herederos abintestato y la última desde los mismos a la Sociedad adjudicataria, tendría como presupuesto o título el auto firme dictado por el Juzgado de primera instancia de Avilés, en trámites de ejecución de sentencia que puso fin al juicio declarativo de mayor cuantía seguido por los Sres. Maribona y Compañía contra D. Manuel, doña Carmen y doña Amalia Solís Rodríguez, auto cuyo testimonio fué presentado en la oficina competente para la liquidación del impuesto y motivó la expedición de la carta de pago correspondiente al que se hizo.

El artículo 245 de la ley Hipotecaria prohíbe la inscripción en el Registro de la Propiedad si no se acredita el pago de los impuestos, cuando los devengase el acto o contrato que se pretende inscribir, y el artículo 28 de la ley de los impuestos de Derechos reales y sobre transmisiones de bienes, texto refundido de 28 de Febrero de 1927, después de consignar el principio de que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad los documentos en que se haga constar acto alguno sujeto al impuesto, sin que conste en el mismo la nota puesta por el Liquidador de haberlo satisfecho, o la exención en su caso, dispone que si el funciona-

rio ante quien se presentase el documento no estuviese conforme con la liquidación que entrañe la nota extendida en el mismo por el Liquidador, por considerar que no se ha satisfecho el impuesto correspondiente a todos o a cada uno de los actos que aquél contenga, deberá ponerlo en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva para que se subsane el error o deficiencia padecidos, si los hubiere, pero sin que por ello pueda suspenderse la inscripción o admisión del documento en que conste la correspondiente nota puesta por el Liquidador.

Según declara la Dirección general de lo Contencioso en el informe solicitado para mejor proveer el precepto de la legislación fiscal mencionado, concordante con el de la ley Hipotecaria establecida para la defensa de los intereses de la Hacienda pública, es tan explícito y terminante en cuanto a la eficacia de la nota puesta por el Liquidador del impuesto de Derechos reales en el documento que haya de ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, que claramente se infiere que cualquiera que sean los errores u omisiones padecidos respecto a la liquidación del impuesto, no hay posibilidad de negar la inscripción en el Registro de la Propiedad si el documento lleva consignada la referida nota, sin perjuicio de que el Registrador cumpla el deber que dicho precepto legal impone como medio de que *a posteriori* se subsanen los errores u omisiones; y todas estas normas son con más razón aplicables en los casos en que el documento cuya inscripción se pretende lleve la nota acreditativa del pago del impuesto correspondiente al acto o contrato que en el mismo se contenga y, a pesar de lo cual, se estime improcedente la inscripción por no haberse acreditado el pago del impuesto correspondiente a actos o contratos anteriores y posiblemente de cargo de otros interesados y, por consiguiente, si el principio hipotecario del trácto sucesivo no impide la inscripción, no cabe negarla basándose en no estar satisfecho el impuesto que por anteriores transmisiones se hubiese devengado o debido satisfacer.

Si los autos del juicio declarativo han sido seguidos por la Sociedad Maribona y Compañía contra D. Manuel, doña María del Carmen y doña Amalia Solís y Rodríguez y contra D. Enrique del Valle Otamendi, como administrador de la herencia yacente de D. Casimiro Solís Rodríguez y los bienes inmuebles embarga-

dos se adjudican por cantidad determinada como de la pertenencia de la herencia yacente demandada, existen los requisitos exigibles en una transmisión *mortis causa* de tal índole, o sea, primero, que la acción se ha dirigido contra la representación del titular a cuyo nombre aparecen las inscripciones; segundo, que la adjudicación se haya formalizado a nombre del causante en uso de las facultades que la Ley concede al Juzgado competente, y tercero, que en el Registro no consten asientos o prohibiciones que impidan llevar a la práctica el mandamiento judicial, sin que el hecho de haberse dirigido la demanda contra los expresados Sres. Solís y Rodríguez, que se dice han aceptado la herencia a beneficio de inventario, aunque este extremo no aparezca demostrado cumplidamente en los documentos aportados ni se consigne en los pronunciamientos del fallo reseñado, ni haya sido inscrito en el Registro, constituyan un obstáculo invencible para la extensión de los asientos, ya que antes bien pone de relieve que se ha establecido la litis abierta y lealmente contra todos los que pudieron ostentar algún derecho a la masa relictiva, y así lo reconoce el mismo Registrador al calificar de subsanables los defectos enumerados.

Las circunstancias relativas a la cuantía y procedencia de los créditos reclamados y el fallecimiento del causante de la sucesión quedan bajo la responsabilidad del Juzgado, que las ha estimado suficientemente probadas desde el momento en que la sentencia dictada por el Juez de primera instancia de Avilés en 6 de Noviembre de 1928, cuyos términos se hacen constar en el certificado con que se encabeza este expediente, condena «a la herencia intestada yacente de D. Casimiro Solís Rodríguez, representada por su administrador judicial, a pagar a la Sociedad Maribona y Compañía la cantidad de 435.375 pesetas 30 céntimos, objeto de reclamación, con los intereses que devengue».

NULIDAD DE LAS INSCRIPCIONES. SEAN CUALESQUIERA LAS CIRCUNSTANCIAS QUE MEDIAREN EN LA ENMIENDA E INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO, EL ASIENTO INDEBIDAMENTE PRACTICADO NO PUEDE RECTIFICARSE POR VIRTUD DE UN RECURSO GUBERNATIVO SINO EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL QUE CORRESPONDA. NO ES APLICABLE EN ESTE CASO EL ARTÍCULO 79 DEL REGLAMENTO HIPOTECA-

RIO—DAR CUENTA A LA AUTORIDAD JUDICIAL DE LA COMISIÓN DE DELITO—, PORQUE LA COPIA EN QUE FIGURAN LAS ENMIENDAS Y AÑADIDOS A QUE SE REFIERE EL APELANTE HA SIDO UNIDA EN TRÁMITES DE APELACIÓN ; PERO SÍ PROcede, ANTE LAS AFIRMACIONES DEL RECURRENTE, QUE ANTES DE EJECUTAR EL RECURSO Y DE DEVOLVER LOS DOCUMENTOS SE PONGAN EN CONOCIMIENTO DEL MINISTERIO FISCAL LAS ALTERACIONES Y ENMIENDAS EN CUESTIÓN, HACIÉNDolo ASÍ CONSTAR AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

*Resolución de 27 de Diciembre de 1930. (Gaceta de 6 de Marzo de 1931.)*

Ante el notario que fué de Madrid D. Zacarías Alonso y Caballero se protocolizaron en el año 1913 las operaciones participiales practicadas por fallecimiento de doña Rosalía Fernández Méndez. A petición de su hija y heredera doña Teresa Montero Fernández, se expidió en el año 1926 por el Archivero general de Protocolos una primera copia de dichas operaciones, en las que consta que a dicha heredera y a otros tres se les adjudica en pleno dominio por su legítima materna y por cuartas partes una casa sita en Madrid en el «Valle del Moro».

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad del Norte, de Madrid, por el sustituto se puso nota denegando la inscripción por no constar haberse satisfecho el impuesto de Derechos reales, y porque la totalidad de la casa referida, en la que se adjudica una cuarte parte indiviso a dicha doña Teresa por fallecimiento de su madre, se hallaba inscrita a favor de Ildefonso Montero y Vila, a quien, según el Registro, le había sido adjudicada al fallecimiento de su esposa, la causante mencionada doña Rosalía Fernández, según un testimonio de las operaciones de testamentaría expedido por el al principio mencionado Notario.

Interpusieron recurso los herederos de la causante, tachando de enmendado o falso el título por cuya virtud fué hecha la inscripción. El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, con la salvedad ya contenida en la segunda parte del epígrafe de este recurso, y las siguientes razones :

En el título calificado, o sea en la primera copia de las operaciones participionales de doña Rosalía Fernández y Méndez, expedida para doña Teresa Montero Fernández por D. Dimas Adánez y Horcajuelo, como sustituto del Archivero general de Protocolos de este distrito, no aparece ninguna nota relativa al impuesto de Derechos reales, y la petición formulada en el segundo otrosí del escrito de interposición del recurso pone de relieve que los interesados no habían acreditado el pago, exención, aplazamiento o prescripción del mismo impuesto en la forma reglamentaria.

Cualesquiera que sean las particularidades que han mediado en la enmienda e inscripción de la primera copia de las referidas operaciones participionales, autorizada por D. Zacarías Alonso Caballero el 1.<sup>o</sup> de Septiembre de 1913, es lo cierto que el asiento extendido a favor de don Ildefonso Montero y Vila, en virtud de adjudicación al fallecimiento de su esposa, se halla bajo la garantía de los Tribunales, y no puede procederse a su rectificación en la forma solicitada sino en el procedimiento judicial correspondiente.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.