

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

**VENTA DE FINCAS EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO. NO TIENE FACULTAD EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD PARA NEGAR LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE VENTA POR COMPRENDER MÁS FINCAS DE LAS NECESARIAS, A SU JUICIO, PARA CUBRIR EL DÉBITO, RECARGOS Y COSTAS.**

*Resolución de 21 de Marzo de 1930. (Gaceta de 25 de Abril de 1930.)*

El Registrador de la Propiedad de Gandía no admitió la inscripción de una escritura por la que el Agente auxiliar de Contribuciones de aquella zona, en nombre de un deudor, vendió a don Salvador Fuster Ferrer dos fincas propiedad de aquél en precio de 930 pesetas, que habían sido embargadas a responder de pesetas 154,98 de principal y 30,98 pesetas de recargo, «por comprender la venta de dos fincas por un débito cuyo importe, con recargo, costas y gastos, aparece cubierto suficientemente con el valor de una sola de ellas».

Interpuesto recurso, el Presidente de la Audiencia de Valencia confirmó la nota denegatoria, y la Dirección general revoca el auto apelado y la nota del Registrador con los siguientes fundamentos y la cita, entre otras disposiciones, del artículo 94 de la Instrucción de 26 de Abril de 1900 y del 113 del Estatuto, de 18 de Diciembre de 1928 :

Con arreglo al primer párrafo de los citados artículos 94 y 113 de la Instrucción y Estatuto, respectivamente, si se hubiere embargado más de una finca a los deudores, los encargados del procedi-

miento designarán únicamente las que consideren necesarias para cubrir el importe del débito, recargos o dietas, costas y demás gastos, y, en su virtud, dichos funcionarios pueden hacer, bajo su responsabilidad, la designación de los bienes cuyo embargo estimen oportuno en garantía de las enumeradas atenciones, correspondiendo a los que se crean perjudicados por la resolución el derecho de impugnar los acuerdos adoptados en la forma prescrita por el mismo Estatuto de Recaudación, en relación con el Reglamento de Procedimiento económico-administrativo, de 29 de Julio de 1924, con la ley reformada sobre Procedimiento contencioso-administrativo, de 22 de Julio de 1894, y con el Real decreto de 23 de Marzo de 1886, cuando se trate de excepciones de carácter civil, según lo ha informado la Dirección General de lo Contencioso en el dictamen reclamado para mejor proveer.

Las facultades excepcionales concedidas a los Registradores de la Propiedad, en orden a la calificación de los mandamientos y acuerdos adoptados en los procedimientos administrativos de apremio, no pueden llegar hasta privar a la Hacienda pública de los enérgicos remedios que nuestra legislación le reserva para hacer efectivos sus débitos, y aunque tales privilegios parecen colocar en el mismo plano la soberanía del Juez y el interés del ejecutante, es lo cierto que la actuación de los Agentes y Recaudadores se halla fiscalizada por las Autoridades y funcionarios competentes dentro de la esfera provincial, y por la Dirección General del Tesoro público, y garantizada por las sanciones establecidas en los artículos 243 y siguientes del Estatuto para corregir las faltas administrativas y responsabilidades contraídas por los funcionarios de la Hacienda en el servicio de la Recaudación.

Aunque sea fácil de hacer el cálculo del débito, recargos y dietas cuyo importe se trata de cubrir, presenta mayores dificultades el de las costas y demás gastos que puedan provocarse en el procedimiento, y también es aleatoria la cuantía de los embargos y derechos reales que hayan de quedar subsistentes.

**CANCELACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO. NO PROcede CUANDO SE HALLA INSCRITO EN FAVOR DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA EN CUYO NOMBRE SE OTORGa, A MENOS QUE LOS TRIBUNALES HAGAN EXPRE-  
SO PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA IDENTIDAD DE AMBAS PERSONAS.  
LAS RESOLUCIONES JUDICIALES CON FUERZA DE PRODUCIR TRANS-  
FERENCIAS DEFINITIVAS, CONTRA LAS QUE NO SE HAYA ADMITIDO LA  
APELACIÓN MÁS QUE EN UN SOLO EFECTO, PROcede DARLAS CUM-  
PLIMIENTO, OTORGAR ESCRITURA Y CANCELAR. PUEDE COMPARACER  
A LA CANCELACIÓN UN JUEZ DISTINTO DEL QUE HAYA CONOCIDO EN  
EL ASUNTO CUANDO SE JUSTIFICA QUE EL ÚLTIMO SE HA INHIBIDO.  
LA CARTA DE PAGO PUEDE SUPLIRSE CON CERTIFICACIÓN DE LA TE-  
SORERÍA-CONTADURÍA.**

*Resolución de 25 de Marzo de 1930. (Gaceta de 28 de Abril de 1930.)*

La Sociedad mercantil regular colectiva «Pescaderías Coruñesas» se disolvió en escritura en la que uno de los socios, el señor Lamigueiro, se obligó a abonar a otro socio, el Sr. García Jove, la suma de tres millones de pesetas con garantía hipotecaria, suma que fué abonándose, en plazos sucesivos, hasta quedar reducida a 600.000 pesetas, valor del último plazo de 31 de Enero de 1924.

Entre dichos señores surgieron, por otras causas, desavenencias, resueltas por un laudo que impuso al Sr. Lamigueiro la obligación de abonar al Sr. García Jove la suma de 10.464 pesetas, y éste a aquél la de 1.500.000 pesetas y además 26.434 pesetas, laudo contra el que interpuso recurso el Sr. García Jove, que fué desestimado por el Supremo, que lo confirmó en 26 de Junio de 1924. Tres días después dicho deudor constituyó con otros una Sociedad de responsabilidad limitada, «Inmobiliaria de España», a la que aportó todos sus bienes, y entre ellos el repetido crédito hipotecario de 600.000 pesetas, que se inscribió en esa forma en el Registro.

La representación del Sr. Lamigueiro instó ante el Juzgado del distrito del Instituto, en La Coruña, que había venido conociendo de todo el asunto, la ejecución del laudo, ya firme, dictándose auto por el que, compensándose las deudas, se obligaba al señor García Jove a otorgar a favor del Sr. Lamigueiro escritura

de cancelación de hipoteca, además de embargarse todos los bienes de aquél inscritos en favor de la Sociedad últimamente mencionada, la que promovió incidente, que en final fué resuelto declarando en cierto modo que dicha Sociedad carecía de la calidad de tercero.

El Juez del distrito de la Audiencia, de La Coruña, en nombre de dicho deudor, otorgó escritura en la que se expedía a favor del Sr. Lamigueiro total carta de pago del crédito de 600.000 pesetas, y se cancelaban las hipotecas que lo aseguraban.

Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Occidente, de Madrid, el Registrador puso en él la siguiente nota: «Denegada la cancelación pretendida por observarse los siguientes defectos: 1.º Hallarse inscrito el crédito hipotecario que se cancelaba a favor de la «Sociedad Inmobiliaria de España» a persona distinta de aquella en cuyo nombre se otorga dicha cancelación, sin que influya para nada en este extremo de la calificación el testimonio que se acompaña de la Sentencia del Tribunal Supremo, fecha de 6 de Julio del año último, porque cualquiera que sea el sentido y alcance de sus declaraciones respecto al concepto de tercero aplicable a dicha Sociedad, es lo cierto que ha sido dictada en incidente sobre cuestiones diferentes de la que aquí se plantea, y no compete al Registrador extenderla a caso distinto del resuelto; 2.º No constar que el auto de 14 de Octubre de 1924, dictado por el Juez de primera instancia del distrito del Instituto, de La Coruña, declarando haber lugar a la compensación de créditos y obligando al demandado, D. Daniel García Jove, a consentir en la cancelación de que se trata, fuera firme, como exige el artículo 82 de la ley Hipotecaria, pudiéndose asegurar, en vista del testimonio por exhibición, que asimismo se acompaña, que no lo era, puesto que fué objeto de apelación ante la Audiencia del territorio y resuelto, confirmándolo por auto del 22 de Diciembre último, no resultando tampoco del testimonio que este auto sea ejecutorio; sin que, por otra parte, pueda atribuirsele, caso de que lo fuera, el efecto de legitimar una escritura otorgada en ejecución de una resolución judicial antes de que ésta adquiera el carácter de firme; 3.º Haber comparecido a prestar el consentimiento para la cancelación, en nombre del condenado rebelde, un Juez distinto del que ha conocido en el asunto hasta su terminación; 4.º No ser título hábil para producir la inscripción el documento presentado, toda vez que en lugar de primera copia es un testimo-

nio, como así lo reconoce el Notario al afirmar que libra *primera-copia testimoniada*, y lo demuestra la clase de timbre empleado en el primer pliego, que no es ni mucho menos el que corresponde a las primeras copias, dada su cuantía; 5.º No acreditarse mediante la presentación de la carta de pago correspondiente el del impuesto de Derechos reales, que se dice liquidado y satisfecho por documento anterior; y no siendo subsanables dichos defectos, a excepción del último, no es admisible tampoco la anotación preventiva.»

En el recurso interpuesto por D. Luis Lamigueiro, el Presidente de la Audiencia de La Coruña confirmó íntegramente en los extremos primero, tercero, quinto y cuarto, éste en lo referente al timbre empleado en el primer pliego de la escritura, la nota del Registrador, revocándola en sus extremos segundo y, en el cuarto, en cuanto a la calificación de simple testimonio que se da al documento presentado para inscripción, y la Dirección General, revocando, en parte, el auto apelado, confirma el primer extremo de la nota recurrida, y declara, respecto de los restantes, que la escritura presentada podría inscribirse previa la justificación del reintegro, y del pago del impuesto de Derechos reales con la certificación dicha, con los siguientes considerandos:

En cuanto al primer extremo de la nota calificadora, el crédito cuya cancelación se solicita aparece inscrito a favor de la «Sociedad Inmobiliaria de España» persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez de primera instancia ha otorgado la escritura de cancelación, sin que los argumentos aducidos para demostrar que la misma Sociedad carece de la condición y privilegio del tercero hipotecario puedan ser tenidos en cuenta para los efectos de este recurso: primero, porque cualquiera que sea el contenido del considerando de la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de Julio de 1927, que reconoce claramente que D. Daniel García Jove había aportado a la Sociedad Inmobiliaria todos sus bienes, al intento de crear una figura de tercero para ampararse en las inmunidades de la Ley, no se encuentra en la parte dispositiva del mismo fallo ni en la segunda Sentencia correspondiente más declaración que la relativa al alzamiento de los embargos decretados, entre los cuales no se hallaba el del crédito hipotecario de 600.000 pesetas contra don Luis Lamigueiro Aneiro; en segundo término, porque en el auto dictado por el mismo Tribunal Supremo de 11 de Julio de 1927,

para resolver el recurso de aclaración promovido por la parte recurrente, se hace constar que dicho fallo no contiene «pronunciamiento alguno que afecte a la Sociedad Inmobiliaria de España, sino para y exclusivamente al alzamiento del sobreseimiento acordado en las diligencias de ejecución de un laudo», y que las aclaraciones o adiciones permitidas por el artículo 363 de la ley de Enjuiciamiento civil han de referirse a la parte dispositiva de las sentencias, no a los razonamientos que se consignen al examinar las diversas cuestiones planteadas en el litigio, y, en fin, porque los artículos 24 y 41 de la ley Hipotecaria se oponen a que la Sociedad Inmobiliaria de España y D. Daniel García Jove sean reputados como una misma persona, mientras los Tribunales de justicia no hagan formales pronunciamientos sobre esta identidad o sobre la ficción de reputarse los inmuebles como incluidos en el patrimonio de este último, para que puedan los acreedores defraudados ejercitar sus respectivos derechos y tratar los embargos que procedan.

En cuanto al segundo defecto, si bien el artículo 82 de la ley Hipotecaria preceptúa que las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por providencia ejecutoria o por otra escritura o documento auténtico en el cual exprese su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, es lo cierto que, bajo el concepto de providencia ejecutoria, se han venido incluyendo las resoluciones judiciales que por su naturaleza y finalidad pueden provocar transferencias definitivas e irrevocables, y como en el caso discutido contra el auto de 14 de Octubre de 1924, dictado por el Juzgado de primera instancia del distrito del Instituto, de La Coruña, se había admitido la apelación *en un solo efecto*, es indudable que procedía darle cumplimiento y otorgar la escritura pública, toda vez que la ejecución del auto o providencia apelados no debe suspenderse cuando haya sido admitida la apelación en un solo efecto, y esto aunque los autos y providencias causen perjuicio irreparable en definitiva, si en tales supuestos no se ha reclamado, como preceptúa el artículo 385 de la ley de Enjuiciamiento civil.

En lo relativo al número tercero de la nota, en la escritura otorgada a 25 de Diciembre de 1924 por el Juez de primera instancia del distrito de la Audiencia, de La Coruña, se consignó, para justificar su comparecencia, que concurría por inhibición del Juez co-

rrespondiente, y esta declaración hecha bajo la responsabilidad de la misma Autoridad judicial y con detallada referencia al procedimiento seguido sobre ejecución de un laudo en el Juzgado de primera instancia del distrito del Instituto, aparte de la afirmación hecha por el Notario sobre la capacidad de los otorgantes, demuestra la legitimidad de la comparecencia y hace inútil la presentación del auto de 6 de Diciembre de 1924, por el que D. Antonio de Vicente García, Juez de primera instancia accidental del distrito del Instituto, declara que se abstén del conocimiento de las referidas actuaciones y ordenó, en su consecuencia, se entregase lo actuado al Juez de primera instancia del distrito de la Audiencia.

La escritura pública presentada en el Registro es denominada, en la cláusula de suscripción, *primera copia testimoniada*, y aunque esta denominación ambigua, así como el empleo del Timbre de octava clase en todos los pliegos de que consta, pueden inducir a error, la referencia hecha en la misma cláusula al artículo 305 del Reglamento del Notariado, relativo a las personas que tienen derecho a obtener primera copia, mejor que el acta autorizada en 21 de Enero de 1928 por el Notario en cuestiones propias de su ministerio, y que comprometen su responsabilidad, lleva a la conclusión de ser el título de los inscribibles en el Registro de la Propiedad y necesitar el reintegro a que alude un informe de la Dirección general del Timbre, solicitado para mejor proveer en este recurso gubernativo.

En lo atinente al quinto defecto señalado por el Registrador, la carta de pago a que se refiere la nota puesta en la escritura por el Abogado del Estado, liquidador del impuesto de Derechos reales, puede ser sustituída, en su día, por la certificación de la Tesorería-Contaduría de Hacienda de La Coruña, que acredita el pago, por tal concepto, el día 29 de Diciembre de 1924, de la cantidad correspondiente, mediante carta de pago número 12.377, datos que coinciden con los consignados al pie de la escritura y pueden reputarse suficientes a los efectos del artículo 245 de la ley Hipotecaria..

LUIS R. LUESO,  
Registrador de la Propiedad.