

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

TESTAMENTO. PROHIBICIÓN DE DISPONER. PROCEDE CANCELAR LAS LIMITACIONES IMPUESTAS A MUJERES CASADAS MIENTRAS VIVAN SUS MARIDOS, CON LA SANCIÓN, CASO DE INCUMPLIMIENTO, DE PERDER LO HEREDADO, QUE PASARÍA A SER PROPIEDAD DE LOS DEMÁS HEREDEROS, CUANDO ASÍ SE ACUERDE EN SENTENCIA JUDICIAL, DICTADA EN JUICIO ORDINARIO DE MAYOR CUANTÍA, PROMÓVIDO POR UNOS HEREDEROS CONTRA TODOS LOS DEMÁS NOMBRADOS POR EL TESTADOR, EN LA QUE SE LES DECLARA, A SU INSTANCIA, RENUNCIADOS A TODO DERECHO, INCLUSO EL DE ACRECIMIENTO DE HERENCIA QUE PUDIERA CORRESPONDERLES, POR INFRACCIÓN DE LO PROHIBIDO POR EL TESTADOR, CONSINTIENDO DICHS HEREDEROS EN LA CANCELACIÓN, SIN PERJUICIO DE LAS RESPONSABILIDADES EN QUE HUBIERA PODIDO INCURRIR EL JUZGADO SENTENCIADOR.

*Resolución de 14 de Mayo de 1929. (Gaceta de 18 de Agosto de 1929.)*

En el recurso interpuesto por D. Gabriel Robles Hurtado y su esposa contra la nota denegatoria del Registrador de la Propiedad de Fuenteovejuna, puesta en escritura de consentimiento de extinción de limitaciones en la facultad de disponer impuestas por testamento, la Dirección general confirma el auto apelado y revoca la nota del Registrador, ya que se trata de cuestión planteada, apoyada y resuelta en idéntica forma a como lo ha sido en Resolución de 7 de Mayo último, que se inserta en este número.

**TESTAMENTO. PROHIBICIÓN DE DISPONER.** PROCEDE CANCELAR LAS LIMITACIONES IMPUESTAS A MUJERES CASADAS MIENTRAS VIVAN SUS MARIDOS CON LA SANCIÓN, CASO DE INCUMPLIMIENTO, DE PERDER LO HEREDADO, QUE PASARÍA A SER PROPIEDAD DE LOS DEMÁS HEREDEROS, CUANDO ASÍ SE ACUERDE EN SENTENCIA JUDICIAL, DICTADA EN JUICIO ORDINARIO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR UNOS HEREDEROS CONTRA TODOS LOS DEMÁS NOMBRADOS POR EL TESTADOR, EN LA QUE SE LES DECLARA, A SU INSTANCIA, RENUNCIADOS A TODO DERECHO, INCLUSO AL DE ACRECIMIENTO DE HERENCIA QUE PUDIERA CORRESPONDERLES, POR INFRACCIÓN DE LO PROHIBIDO POR EL TESTADOR, CONSINTIENDO DICHOS HEREDEROS EN LA CANCELACIÓN, SIN PERJUICIO DE LAS RESPONSABILIDADES EN QUE HUBIERA PODIDO INCURRIR EL JUZGADO SENTENCIADOR.

*Resolución de 21 de Mayo de 1929. (Gaceta de 19 de Agosto de 1929.)*

En el recurso interpuesto por doña María del Rosario Castillejo de la Fuente contra la nota denegatoria del Registrador de la Propiedad de Fuenteovejuna en escritura de consentimiento de extinción de limitaciones en la facultad de disponer impuestas en testamento, la Dirección general confirma el auto apelado y revoca la nota del Registrador, por tratarse de asunto planteado, apoyado y resuelto en idéntica forma a como lo ha sido el de la Resolución de 7 de Mayo último, ya inserta en esta Revista.

**REGISTRO MERCANTIL. HONORARIOS QUE DEVENGA LA CONVERSIÓN DE OBLIGACIONES SIMPLES EN HIPOTECARIAS. NÚM. 12 DEL ARANCEL.**

*Resolución de 25 de Mayo de 1929. (Gaceta de 24 de Agosto de 1929.)*

El Registrador Mercantil de Pamplona presentó escritos en el Juzgado de primera instancia de dicha capital solicitando que, por falta de pago de los honorarios devengados en la inscripción en el Registro de la conversión de obligaciones simples en hipote-

carias, se despachase ejecución y se procediera por la vía de apremio contra las Sociedades deudoras «Crédito Electra Urroz-Oiz» y «Crédito Embalses Leurza».

Depositaron éstas las cantidades reclamadas, impugnando dichos honorarios, y en el expediente seguido, la Dirección general acuerda que por cada inscripción de las a que se refiere la impugnación, el Registrador debe cobrar 7,50 pesetas, con arreglo al número 12 del Arancel vigente, por las siguientes consideraciones :

Según aparece de la certificación reclamada para mejor proveer en este expediente, las Sociedades «Crédito Electra Urroz-Oiz» y «Crédito Embalses Leurza» emitieron 4.793 y 4.849, respectivamente, obligaciones al portador de 500 pesetas de valor nominal cada una, con promesa de hipotecar tan pronto como se formalizaran ciertas garantías y de canjear las obligaciones simples por las nuevas hipotecarias : de suerte que la conversión realizada por las escrituras de 6 de Febrero de 1928 estaba prevista, anunciada y potencialmente contenida en las inscripciones realizadas en el Registro Mercantil de Pamplona, con fecha 16 de Enero de 1922, a favor de «Crédito Embalses Leurza» y 27 de Marzo de 1924, a favor de «Crédito Urroz-Oiz».

La conversión de obligaciones simples en hipotecarias no significa ampliación de capital social ni aumento del pasivo, sino más bien afectación de una parte del patrimonio a la seguridad de obligaciones que gravaban por igual a todos los bienes incluidos en el activo del deudor.

La operación de inscribir la transformación o conversión de las citadas obligaciones, no aparece, por lo que se refiere a honorarios del Registrador, incluida en los números 3.º, 4.º, 6.º y 8.º del Arancel correspondiente, ni en la letra de las Reales órdenes de 10 de Abril de 1927, 3 de Julio de 1928 y 4 de Diciembre del mismo año, que lo han modificado ; por lo que procede, en el caso discutido, aplicar el número 12 del mismo texto, a cuyo tenor, por la inscripción de cada acto o contrato que no se halle comprendido en los números anteriores, se devengarán 7,50 pesetas.

Sin dejar de reconocer la importancia de las inscripciones realizadas, el detenido estudio que debió precederlas y la responsabilidad asumida por el Registrador de Pamplona en su consecuencia, motivos que tienen gran valor de *lege ferenda*, es indudable

que para resolver esta impugnación ha de atenderse al artículo 232 del Reglamento de 20 de Septiembre de 1919, según cuya letra y espíritu, los honorarios de los Registradores se ajustarán exactamente al Arancel que se publicó con el mismo Reglamento, si no ha sido modificado el número correspondiente por una disposición posterior.

VENTA DE FINCA COMO CONSECUENCIA DE JUICIO VERBAL CIVIL. INCOMPETENCIA DEL JUZGADO MUNICIPAL PARA, CON PRETEXTO DE DICHO PROCEDIMIENTO, SOLVENTAR CRÉDITOS DE IMPORTANCIA GRANDE.

*Resolución de 28 de Mayo de 1929. (Gaceta de 25 de Agosto de 1929.)*

En el Juzgado municipal de Igualada se siguió juicio verbal civil por D. Mariano Riva Martí contra D. Evaristo San Eufasio, en reclamación de 858 pesetas, y, condenado en rebeldía el demandado, se procedió a la ejecución de la sentencia, con embargo de una finca urbana y su anotación, resultando de certificación expedida por el Registrador que dicho inmueble se hallaba afecto a quince censos y a dos hipotecas, cada una de 30.000 pesetas de capital, con más los intereses.

Los peritos nombrados tasaron la finca en 3.000 pesetas, y una maquinaria en ella enclavada, en 2.000 pesetas; acordada su venta, quedó rematada casa y maquinaria en 3.337 pesetas, y, ascendiendo la liquidación de las cargas perpetuas a un capital de 6.806,53 pesetas, resulta, por tanto, un déficit de 3.469,53 pesetas, otorgando el Juez, en rebeldía del deudor, ante el Notario de Igualada don Francisco Perelló, el 21 de Agosto de 1928, escritura de venta a don Pío Rubert, para quien había sido rematada.

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Igualada, el Registrador puso en ella la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la finca que comprende este documento por el defecto de que interviniendo el vendedor D. Luis Bausili Domínguez, como Juez municipal de esta ciudad, en nombre y por rebeldía del deudor D. Evaristo San Eufasio, a virtud de adjudica-

cación hecha en trámites de ejecución de sentencia recaída en juicio verbal civil, carece de competencia para ello, por razón de la cuantía. No procediendo tomar anotación preventiva, si se solicitare, por ser el defecto insubsanable.»

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia acordó, con revocación de dicha nota, la inscripción de la escritura, y la Dirección general, con vista de distintas Resoluciones de la misma, entre ellas la de 8 de Abril de 1927—número 32 de esta REVISTA—, revoca el auto apelado, con los siguientes considerandos :

Sin desvirtuar la competencia de los Jueces y Tribunales para conocer de un pleito y hacer ejecutar lo juzgado, se ha opuesto la doctrina de este Centro, contenida en distintas Resoluciones, por lo que al Registro de la Propiedad se refiere, a que, con pretexto de un procedimiento circunscrito a la ejecución de ciertas sentencias, queden solventados en juicio verbal créditos de gran importancia no reclamables por tal medio y cuestiones atribuidas a otra jurisdicción, con grave trastorno del orden procesal y competencia excesiva de los Jueces municipales.

Según se desprende de la misma escritura, calificada la finca vendida en trámites de ejecución de sentencia aparece gravada con quince censos, capitalizados los unos, otros sin capitalizar, uno con pensión en especies, reducida a metálico, y el último con una pensión de doce libras 15 sueldos, sin determinación de equivalencia, y además con dos hipotecas: la primera, en garantía de un préstamo de 30.000 pesetas, dos anualidades y prorrata de intereses al 6 por 100, y la otra, en garantía, asimismo, de 30.000 pesetas e iguales condiciones; y a pesar de la complicación inevitable de las respectivas valoraciones, se hace constar únicamente que un perito tasó el inmueble, excluyendo toda maquinaria e instalación, en 3.000 pesetas, y otro, la misma maquinaria en 2.000 pesetas.

Estas valoraciones no pudieron haber sido obtenidas mas que rebajando del verdadero valor del inmueble el importe de las hipotecas, anualidades y acaso también el de las costas, y esta operación no puede ser abandonada a quienes, por sus especiales conocimientos, únicamente se había de suponer autorizados para determinar el importe del inmueble y de la maquinaria, pero no para

decidir sobre la subsistencia de un préstamo, el devengo de anualidades, la prorrata de intereses, la cuantía de las costas y la particularidad de tratarse o no de terceros.

Si por todas las enumeradas circunstancias el procedimiento ejecutivo seguido contra D. Evaristo San Eufrasio resulta anómalo y hace pensar en uno de los artificios procesales a que alude la Resolución de 5 de Julio de 1922, todavía aparece más extraño el hecho de haber anunciado que las cargas y gravámenes preferentes al crédito del actor quedarían subsistentes, y haber descontado de las 3.337 pesetas a que ascendió el remate, el capital de 6.806,53 pesetas, cantidad procedente de la liquidación que se hizo de las cargas perpetuas, con lo cual resultó un déficit de 3.469,53 pesetas.

El puntualizar las relaciones jurídicas que surgen del procedimiento de apremio, origen de este recurso, exigía mayores garantías que las compatibles con los autos tramitados en el Juzgado municipal, imponía el examen y decisión de cuestiones que por su cuantía trascienden de la cantidad a que actualmente se extiende su competencia, y cae, por lo tanto, dentro del alcance de la doctrina repetidamente sentada por este Centro.

TESTAMENTO. SUSTITUCIÓN VULGAR. LA LLAMADA A LOS DESCENDIENTES DEL HEREDERO QUE FALLEZCA ANTES QUE EL TESTADOR, SÓLO COMPRENDE A LOS QUE SE ENCUENTREN Y EXISTAN EN EL PRIMERO Y MÁS PRÓXIMO GRADO, Y POR RENUNCIA DE LOS QUE SE HALLEN EN ESTE CASO, SU PORCIÓN NO PASA A SUS DESCENDIENTES, SINO QUE ACRECE A LOS DEMÁS INSTITUIDOS. LAS PARTES DE HERENCIA RENUNCIADAS POR LOS SUSTITUTOS DE LOS HEREDEROS PREMUERTOS, SE ADJUDICARÁN, POR TANTO, AL ÚNICO ACEPTANTE DE LA MISMA, SIN AFECCIÓN A CONDICIÓN RESOLUTORIA ALGUNA, EVITANDO, CON INTERPRETACIÓN DISTINTA, QUE EL LLAMAMIENTO SE EXTIENDA A PERSONAS QUE NO EXISTAN AL TIEMPO DE ABRIRSE LA SUCESIÓN.

*Resolución de 6 de Junio de 1929. (Gaceta de 28 de Agosto de 1929.)*

En Sansellas, y ante el Notario de Muro D. Pedro Lluch, se otorgó escritura, en 6 de Junio de 1927, de manifestación, renuncia y aceptación de la herencia de doña Rosa Llabrés Serra, la

que falleció bajo testamento, que otorgó en 9 de Noviembre de 1906, ante el Notario D. Luis G. Pascual, en el que nombró heredera usufructuaria a su madre, e hizo un legado especial a su hermana Antonia Llabrés, usufructo y legado que han quedado sin efecto por premuriencia de las instituídas; nombró herederos propietarios a sus hermanos Miguel Lorenzo, Antonia y Bárbara Llabrés y a sus sobrinos Antonio Aulet Llabrés y Lucía Llabrés y Llabrés; dispuso «que para el caso de que cualquiera de mis herederos instituídos me premuriese, lo sustituyo sus respectivos descendientes, y si mis sobrinos Antonio y Lucía permaneciesen solteros al premorirme, les sustituyo sus respectivos hermanos».

Se consigna en dicha escritura que alguno de los herederos falleció antes que la testadora, sin descendientes ni hermanos; que otros han fallecido en las mismas circunstancias y que ostentan sus derechos sus hijos en cabeza o en estirpe, según los casos; que los herederos renuncian la herencia a excepción del heredero Miguel Llabrés y Torrent, el que la acepta acreciendo, en virtud de dichas renunciaciones, su parte alícuota en todo lo renunciado, y solicitando que, como único dueño de la finca, único capital de la herencia, se inscriba a su favor.

El Registrador de la Propiedad de Inca puso en la referida escritura nota que dice: «No admitida la inscripción del documento anterior, con los otros que se acompañan, por los siguientes defectos: 1.º En cuanto a la parte en que la testadora instituye a Antonia Llabrés Serra, por no podérsela adjudicar libremente el único aceptante de la herencia, por cuanto no se acredita carezca de descendencia el hijo de aquélla, llamado Jaime Llabrés Llabrés, y aun en caso negativo, estaría dicha parte sujeta a la condición resolutoria de que el mismo y sus otros hermanos solteros renunciante a la sucesión tengan descendientes, pues éstos heredarían la parte alícuota de que se trata, por disposición de la causante. 2.º En cuanto a la parte en que está instituída Bárbara Llabrés Serra, por no acreditarse tenga descendencia su hija renunciante Isabel Aulet y Llabrés, y por las mismas razones expuestas en el número anterior. 3.º En cuanto a la parte que está instituído Antonio Aulet Llabrés, por no acreditarse haya fallecido sin descendencia, y porque, lo mismo en lo referente a esta participación que en la que están instituídos Lorenzo Llabrés Serra y Lucía Llabrés Llabrés,

tampoco puede adjudicárselas Miguel Llabrés Torrens, sin estar afectas a la condición resolutoria de que se hace referencia en los dos números precedentes. 4.º Y, en fin, porque adjudicándose como único dueño el Miguel Llabrés Torrens la totalidad de la herencia, no se solicita la inscripción de lo que, según el testamento, corresponde al adjudicatario como descendiente de Miguel Llabrés Serra, en lo cual no habría inconveniente si se instase de un modo expreso. Y no pareciendo subsanables los tres primeros defectos, no procede tampoco anotación preventiva, que no se ha solicitado».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado, declarando bien extendida la escritura de referencia, razonándolo así:

Por ser la voluntad del testador la ley suprema en materia de interpretación de últimas voluntades, debe partirse en este recurso del sentido literal de la cláusula de sustitución, compararla con las modalidades de la institución de herederos y con las restantes cláusulas del mismo testamento, y concordarla con las disposiciones legales que regulan situaciones análogas, así como con las aducidas en la nota calificadora y en el auto apelado.

Según la frase empleada por la testadora «para caso de que cualquiera de mis herederos instituídos me premuriere, les sustituyo sus respectivos descendientes», ha quedado establecida en el testamento otorgado a 9 de Noviembre de 1905, una serie de sustituciones vulgares, en cuya virtud no son llamados simultáneamente todos los descendientes del heredero premuerto, sino los que se encontrasen en primer grado, a falta de éstos los de segundo grado, etc., y así lo ha reconocido el Presidente de la Audiencia al afirmar que «muerta la heredera Antonia Llabrés Serra antes que la testadora, ocupan su lugar, como sustitutos de ella, sus hijos Jaime, Miguel, Lorenzo, Lucía y Pedro, que pueden aceptar o no la herencia, y si la hubiesen aceptado, se cumpliría en ellos la voluntad de la testadora».

A esta serie de sustituciones son aplicables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 780 del Código Civil, las cargas y condiciones impuestas a los instituídos, puesto que el testador no ha dispuesto expresamente lo contrario, y como la modalidad de la



primera sustitución ha de entenderse repetida en todas las otras, deben limitarse éstas, como aquélla, al hecho de la premoriencia, y no extenderse a los casos de renuncia o incapacidad, porque en estos supuestos, la porción del heredero renunciante e incapaz, queda vacante y debe dar lugar al derecho de acrecer, si concurren los demás requisitos predeterminados en el artículo 982 del mismo Cuerpo legal.

El apuntado criterio encuentra una clara confirmación en la cláusula testamentaria de institución de herederos, que después de imponer a todos ellos la condición de cumplir y respetar ciertas notas, declara que «si cualquiera de ellos no se conformase, perderá su porción de herencia, la cual acrecerá a los demás coherederos en la proporción establecida»; de modo que si uno de los herederos instituidos en primer término renunciara por tal motivo, su porción no pasa a los respectivos descendientes, con arreglo a la cláusula de sustitución, sino que acrece a los demás.

El artículo 923 del repetido Código, a cuyo tenor, repudiando la herencia del pariente más próximo, si es solo o si fuesen varios, todos los parientes más próximos llamados por la ley, heredarán los del grado siguiente por su propio derecho, no es aplicable a una sucesión que ha de deferirse por virtud de cláusulas testamentarias, íntimamente relacionadas entre sí, y en las que no se llama a los descendientes de los herederos premuertos, con sujeción al mecanismo de las herencias intestadas.

Los interesados en esta sucesión han entendido del modo indicado los llamamientos hechos por doña Rosa Llabrés Serra al otorgar la escritura de 6 de Junio de 1927, objeto del presente recurso, pues aunque los términos empleados por los renunciantes no parecen implicar una aceptación de la herencia, como en el caso 2.º del artículo 1.000 del citado Código, por ser la renuncia más bien abdicativa que transmisiva, es lo cierto que en el referido documento se dice que D. Miguel Llabrés Torrens acepta la herencia, y en virtud de las anteriores renunciaciones, acrece su parte alícuota en todo lo renunciado por sus coherederos, y como dueño único y exclusivo de la finca, solicita su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por todo lo dicho, no tiene fundamento el defecto consignado bajo el número 1.º de la nota recurrida, en cuanto exige se acre-

dite que carece de descendencia el hijo de doña Antonia, llamado Jaime Llabrés y Llabrés, ya que los hijos de este heredero, tan sólo son llamados para el caso de premoriencia, y mucho menos la de atribuírse valor a la afirmación de que si dicho D. Jaime no tuviera descendencia, quedaría su porción hereditaria sujeta a la condición resolutoria de tener descendientes sus otros hermanos solteros, porque con esta interpretación se extendería los llamamientos a personas que no existían en el momento de abrirse la sucesión, transformando la sustitución vulgar en fideicomisoria.

En cuanto al segundo defecto, relativo a la porción que correspondería, caso de haber vivido, a doña Bárbara Llabrés Serra, son aplicables los argumentos expuestos de un modo general en las anteriores consideraciones, así como los que particularmente se consignan con referencia a la sustitución de doña Antonia Llabrés Serra, y por iguales razones ha de desestimarse el tercer defecto, relativo a la parte en que está instituido D. Antonio Aulet Llabrés.

Una vez declaradas vacantes las porciones que hubieran podido corresponder a los herederos que han renunciado, y en atención a que las distintas sustituciones establecidas para el caso de premoriencia no se provocan por el hecho de la renuncia, ha de resolverse que por la forma en que aparecen hechos los llamamientos y por las palabras empleadas en la misma institución, las porciones repudiadas acrecen al único heredero que ha aceptado la herencia, D. Miguel Llabrés y Torrens, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 982 y siguientes del Código civil.

HIPOTECA. SU EXTENSIÓN. SON HIPOTECABLES, CONJUNTAMENTE, EL DERECHO REAL DE ARRENDAMIENTO QUE TIENE UNA PERSONA SOBRE EL SUELO Y VUELO DE UNA FINCA Y EL DE PROPIEDAD SOBRE MAQUINARIA INSTALADA EN EDIFICIO ENCLAVADO EN LA MISMA FINCA Y PROPIO DEL DUEÑO DE ELLA.

*Resolución de 15 de Junio de 1929. (Gaceta de 2 de Septiembre de 1929.)*

Ante el Notario de Santander D. Ignacio Alonso Linares se otorgó, en 26 de Febrero de 1928, escritura de hipoteca por don

Fernando González Pinto, dueño del derecho de arrendamiento de una finca sita en término de Campuzano, Ayuntamiento de Torrelavega, propia de doña Josefa Blanco, de unos edificios construídos por aquél dentro de ella y de máquinas y utensilios propios del D. Fernando y enclavados en dichos edificios, en favor de D. Pedro López Martínez y en garantía de un crédito que éste le concede.

La inscripción de dicha escritura fué denegada por el Registrador de la Propiedad de Torrelavega, y a fin de subsanar los defectos consignados por aquél, los mismos interesados otorgaron ante el propio Notario otra escritura, en la que se expone que, para satisfacer exigencias del principio de especialidad invocado por el Registrador en su nota calificadora, doña Josefa Blanco y D. Fernando González otorgaron otras adicionales de la de arrendamiento, a consecuencia de las que, y de una segregación al efecto practicada, tienen existencia independiente en los libros del Registro dos fincas: a) un trozo de terreno en el que el señor González construyó varios edificios, con maquinaria y artefactos dentro de ellos, y b) otra finca, dentro de la cual existe un pabellón a tejavana, propio de doña Josefa Blanco, dentro del cual existen instalaciones de máquinas y artefactos propios del Sr. González. Distribuyen las responsabilidades del crédito, al ratificar la constitución de hipoteca, atribuyendo responsabilidad separada al derecho de arrendamiento sobre el suelo y vuelo de la finca letra b) y la maquinaria instalada en el pabellón, propio de la doña Josefa, según la nota del Registrador, aunque en la escritura, acaso por equivocación, se atribuye la propiedad al hipotecante.

El Registrador de la Propiedad de Torrelavega puso en el documento, cuyo extracto queda hecho nota: «No admitida la inscripción en cuanto a los derechos sobre la finca b), por englobarse la responsabilidad entre la parte inmueble y la mueble que integran la garantía hipotecaria, siendo así que una y otra pertenecen a distintos propietarios».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado, fundamentándolo así:

En este recurso únicamente debe discutirse el problema relativo a la inscripción de los derechos del acreedor hipotecario so-

bre la finca b), denegada por englobarse la responsabilidad entre la parte inmueble y la mueble que integran la garantía hipotecaria, siendo así, que una y otra pertenecen, según la nota del Registrador, a distintos propietarios.

A tenor del número 10 del artículo 334 del Código civil, son bienes inmuebles las concesiones administrativas de obras públicas y servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, por lo que ha de reconocerse que un arrendamiento inscribible, cuyas analogías con el usufructo temporal son patentes, y cuyos efectos a favor y en contra de terceras personas se hallan bajo la garantía del Registro de la Propiedad, funciona en la mayoría de los supuestos como verdadero derecho real, concepto que, unido a la equiparación que se establece corrientemente entre propiedad de bienes inmuebles y titularidad de derechos reales sobre bienes raíces, permite atribuir al titular de una finca sujeta a reserva o fideicomiso, al enfiteuta, al usufructuario y también al arrendatario, derechos que aparecen concedidos con frase poco precisa al propietario de una finca.

Los objetos muebles incorporados a las fincas por actos o manifestaciones de los titulares de un derecho real, con la aquiescencia del dueño, pueden entrar en la categoría de partes integrantes de aquéllas, si no pudieran separarse de las mismas sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto, por estar unidos al inmueble de una manera fija, o pueden adquirir la categoría de accesorios de la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad al amparo de un derecho real, como las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.

La cuestión que se plantea al definir el alcance de los artículos 110 y siguientes de la ley Hipotecaria sobre extensión de la hipoteca a las accesiones, mejoras, indemnizaciones, muebles, frutas y rentas, no puede decidirse en el sentido de que tales preceptos solamente se aplican a la hipoteca constituida por el propietario absoluto, y nunca a los reservistas, enfiteutas, fiduciarios, usufructuarios y arrendatarios, porque con tal doctrina quedarían deficientemente reglamentadas la mayor parte de las hipotecas constituidas sobre derechos reales enajenables, a pesar de que en estos casos cabe aplicar la doctrina general sobre extensión de la res-

ponsabilidad hipotecaria con los matices y restricciones impuestos por cada figura jurídica.

Si la ley se refiere en estos preceptos al propietario de los bienes hipotecados y no al titular de los derechos reales objeto de la hipoteca, por ser la hipoteca constituida sobre el dominio el caso más frecuente, y por las complejidades que los demás supuestos presentan, resultaría tan absurdo circunscribir a dicha hipótesis los artículos citados, como asegurar que la hipoteca de un derecho real no es posible en nuestro sistema, por exigir el artículo 1.857 del Código civil, en su número 2.º, como requisito esencial, que la cosa pertenezca en propiedad al que la hipoteca, o porque el artículo 138 de la ley Hipotecaria aluda al dueño de los bienes sobre que se constituyan las hipotecas voluntarias.

Una vez admitida la posibilidad de que el titular de un derecho real autorizado para elevar edificios o realizar otra clase de construcciones, pueda unirlo a la finca inscrita como partes integrantes, o introducir en ella, con el carácter de accesorios de su industria, las cosas que directamente concurren a satisfacer las necesidades de ésta, surge la posibilidad de extender a los mismos la hipoteca, con sujeción a los preceptos del artículo 110, y, en su consecuencia, es lícito que, por pacto expreso, queden sujetos a las responsabilidades hipotecarias la caldera, bomba, depósitos, motores, prensas, etc., a que se refiere el documento calificado.

Los objetos incorporados a un derecho real, o, mejor dicho, a la finca, en cuanto sujeta a un derecho real, dejan de hallarse sometidos en su transmisión, gravamen y embargo, a las disposiciones dictadas para las cosas muebles, y se reputan adheridos al derecho inscrito para aumentar la garantía hipotecaria, de modo que el acreedor que estimase deteriorado o disminuído el valor del derecho hipotecado por los actos realizados en contravención de lo pactado, puede ejercitar la acción que le concede el artículo 183 del Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria.

Las particularidades impuestas por la legislación, y en especial por el artículo 1.573 del Código civil a la doctrina de la extensión de la hipoteca, cuando ésta se constituye sobre un derecho real de arrendamiento, son análogas a las fijadas para el supuesto de las mejoras útiles o de recreo hechas por el usufructuario, y

no pueden inducir a error al acreedor hipotecario, que conoce hasta dónde llega su derecho y han de llegar, en general, las facultades del mejor postor o del adjudicatario, en el caso de enajenarse el derecho hipotecado para hacer efectivo el crédito.

Al admitirse la incorporación y unión de los pabellones, máquinas y utensilios necesarios para la explotación de una industria al derecho real, que constituye su base jurídica, se evitan las extrañas configuraciones denominadas «construcciones muebles», con que en otras legislaciones se ha tratado de solventar el problema, y se atiende a los precedentes de nuestro derecho, concediendo al industrial arrendatario una enérgica protección contra las personas que, por medio de embargos trabados sobre talleres o aparatos, tendieran a imposibilitarle para el ejercicio de una actividad lícita y productiva.

Con el anterior criterio se favorece y legitima la formal constitución de las entidades industriales y se da a conocer, con la claridad que las sobrias inscripciones del Registro consienten, a las terceras personas interesadas, cuáles son los accesorios que corresponden al propietario como tal y cuáles los muebles y valores que van unidos a un derecho real, y sobre los que pesa la responsabilidad hipotecaria constituída por el titular, evitando el peligro de que quien contrata con el dueño, lo haga en vista de edificaciones, incorporaciones o adscripciones que arraigan o que dan sobre la finca, pero que no figuran en el inventario de los bienes y facultades atribuídos al mismo dueño.

Igualmente se atajan de ese modo las ventas formalizadas en documento público, pero consumadas tan sólo por medio de una tradición ficticia, que parecen llevadas a cabo, más para ganar un privilegio en el probable concurso, que para notificar a los terceros la transferencia de la industria o comercio, y se prosigue la evolución iniciada por la Comisión de Códigos en orden a los arrendamientos por largo plazo o inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Si se circunscribe la presente resolución a la letra de la nota calificadora, tampoco cabe mantener el alcance de ésta, porque los objetos adscritos a un derecho real, o pierden su carácter mueble por tal incorporación, o continúan sujetos a la legislación mobiliaria, y en ninguno de los dos supuestos sería lógica la exigen-

cia del Registrador, pues si se reputan cosas incorporadas o unidas a un derecho real inmobiliario, siguen el destino de lo principal, sin que sea lícito hipotecarlas por separado, y si, por el contrario, se estima que continúan independientes de aquél, no pueden ser hipotecadas como bienes inmuebles.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

## BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

**Capital: 50.000.000 de pesetas**

**Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid**

**CAJA DE AHORROS**

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximum 10.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

**Sucursales en España y Marruecos**

**Corresponsales en las principales ciudades del mundo**  
**Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa**

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

### CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes.....	3	por 100
Tres meses.....	3 1/2	por 100
Seis meses.....	4	por 100
Un año.....	4 1/2	por 100

**El Banco Español de Crédito** pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de **CAJAS DE ALQUILER** con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

**Para cuentas corrientes** de 10 a 14 y de 16 a 17.